Agendapunt commissie: 4

steller	telefoonnummer	email
A. Visser	040-2083435	avi@valkenswaard.nl
agendapunt	**kenmerk**	**datum raadsvergadering**
	10raad00774	23 december 2010

onderwerp

Actualisatie bouwgrondexploitaties 2010.

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Jaarlijks worden conform de afspraak met u de lopende bouwgrondexploitaties (complexen) geactualiseerd. Hierbij treft u de actualisatie van de 24 geopende bouwgrondexploitaties aan. Tevens geven wij u een aanbeveling voor de grondprijzen en een overzicht van de grondvoorraad per 1 januari 2010. Daarnaast is per bouwgrondexploitatie de actuele stand van zaken weergegeven.

B. Voorgesteld besluit

Wij stellen u voor om:

a) de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;
b) de bouwgrondprijzen vast te stellen op:
   - minimaal € 380,00 voor vrije sector woningbouw;
   - voor sociale huur woningbouw maximaal 20% korting op de complexprijs voor de vrije sector;
   - minimaal € 150,00 voor bedrijventerrein;
   - € 95,00 voor snippergroen zijnde 25% van vrije sectorprijs;
   - Overige grondprijzen op basis van een taxatierapport.
c) de getroffen voorziening voor het complex Achter de Kerk te laten vervallen;
d) de reserve gebiedsvisies op te heffen en de reserve van € 126.300,00 toevoegen aan de Algemene Reserve;
e) de bouwgrondexploitaties van de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen Amundsenstraat, Carolusdreef 100, Barentszstraat 3, Molensteen en Kerkakkers te openen;
f) het college in het kader van het kostenverhaal conform de Grexwet van de Wro te machtigen om voor nieuwe ontwikkelingen tijdig een bouwgrondexploitatie te openen en hierover uw Raad schriftelijk te informeren;
g) de begroting dienovereenkomstig aan te passen

C. Aanleiding

Met u is in 2003 afgesproken om de bouwgrondexploitaties (of complexen) jaarlijks te actualiseren en wel op een zodanig tijdstip dat de resultaten kunnen worden betrokken bij de jaarlijkse budgetcyclus.
De voorliggende actualisatie geeft een overzicht van de nog lopende bouwgrondexploitaties in 2010 en de genomen winstnemingen in 2009. Tevens gaan wij in op de actuele grondprijzen t.b.v. woningbouw en industrieterreinen.

D. Toelichting

1. Bouwgrondexploitaties.

In 2010 hebben wij 24 bestemmingsplannen in exploitatie, te weten:

- T.b.v. woningbouwlocaties: Europalaan 2a, Dennenberg, Hoge Akkers, Omgeving Hoge Akkers 55A, Vlasakker, Haagstraat (scholen), Emmalaan, Haagstraat 55, Stokerwei 2, Wollegrasstraat, Waalreseweg 45, Snijderwei, Dommelseweg 28a-30, Achter de Kerk, Bakkerstraat 73-79, Biestven, Luikerweg 55, Lage Heide Wonen, Landgoederen, Natuur, Zeelbergseweg 12, Eindhovenseweg 98, Klappermanstraat 26 en Frans van Beststraat.

- T.b.v. bedrijventerreinen: Schaapsloop II en Lage Heide Industrie.

Hieronder geven wij u een overzicht van de resultaten op einddatum van de door u vastgestelde, lopende bouwgrondexploitaties (= complex) en de actualisering daarvan:

Tabel 1.

Nr.	*Complex*	*Einde looptijd*	*Vastgesteld mei 2009 - = nadelig*	*Tussentijdse winstneming 2009*	*Totaal voor herziening 2010*	*Herziening december 2010*
2	Europalaan 2a	2011	0	0	0	0
11	Dennenberg	2016	2.418.307	0	2.418.307	2.474.120
14	Hoge Akkers	2012	-220.650	0	-220.650	-220.650
15	Omgeving Hoge Akkers 55a	2012	-162.355	0	-162.355	-162.355
17	Vlasakker	2012	248.936	0	248.936	248.936
19	Schaapsloop II	2010	2.525	31.402	-28.877	2.525
20	Valkenswaard-Zuid*	2020	0	0	0	
23	Haagstraat (scholen)	2010	405	1.179	-774	405
33	Emmalaan I	2011	200.658	40.000	160.658	83.530
36	Haagstraat 55	2012	515.270	0	515.270	558.791
37	Stokerwei 2	2012	-235.422	0	-235.422	-235.422
38	Wollegrasstraat	2012	317.805	275.000	42.805	155.397
39	Waalreseweg 45	2011	0	0	0	0
48	Snijderwei	2010	-64	0	-64	-64
53	Dommelseweg 28a-30	2010	0	0	0	0
55	Achter de Kerk	2013	-53.773	0	-53.773	181.547
57	Bakkerstraat 73-79	2012	95.510	0	95.510	95.510
58	Biestven	2014	792.538	0	792.538	792.538
61	Luikerweg 55**	2013	146.101	0	146.101	146.101
62	Korfvlechterwei 74	2010				0
65	Lage Heide Wonen ***	2016				2.222.426
66	Lage Heide	2014				1.385.981

	Landgoederen					
67	Lage Heide Natuur	2014				-297.332
68	Lage Heide Industrie	2020				-2.258.134
69	Zeelbergseweg 12	2012				0
70	Eindhovenseweg 98	2012				0
	Klappermanstraat	2013				0
	Frans van Beststraat 7	2013				0
	Totaal		4.065.791	347.581	3.718.210	5.173.850

* = Valkenswaard-zuid is vervangen door Lage Heide;
** = complex Luikerweg vastgesteld 26 november 2009;
*** = complexen Lage Heide vastgesteld op 29 juli 2010.

Uit tabel 1 kunt u aflezen dat alle bouwgrondexploitaties op 31 december 2009 op einddatum een positief resultaat hadden van € 4.065.791. Na winstneming, actualisatie van de calculaties in 2010 en toevoeging van een aantal complexen is het resultaat op einddatum € 5.173.850,00 positief.

2. Algemeen

De budgetten voor de bouwgrondexploitaties zijn voor 2010 en 2011 toereikend of geactualiseerd naar prijspeil januari 2010.

3. Grondprijzen.

Elk jaar wordt u in de gelegenheid gesteld om de grondprijzen vast te stellen. De wijziging van de grondprijzen heeft consequenties voor de resultaatberekeningen en de stortingen in de reserves en fondsen.
Eind mei 2009 heeft u de grondprijzen voor woningbouwlocaties en bedrijvenlocaties vastgesteld op:

- € 380,00 voor vrije sector woningbouw;
- € 304,00 voor sociale huur woningbouw;
- € 150,00 voor bedrijventerrein;
- € 95,00 voor snippergroen zijnde 25% van vrije sectorprijs;
- Overige grondprijzen op basis van een taxatierapport.

Grondprijzen 2011:

Gelet op het feit, dat de Raad de grondprijzen eind mei 2009 heeft aangepast en gezien de huidige economische situatie stellen wij u voor om de grondprijzen voor 2011 conform het onderstaande overzicht vast te stellen:

- minimaal € 380,00 voor vrije sector woningbouw;
- voor sociale huur woningbouw maximaal 20% korting op de complexprijs voor de vrije sector;
- minimaal € 150,00 voor bedrijventerrein;
- € 95,00 voor snippergroen zijnde 25% van vrije sectorprijs;
- Overige grondprijzen op basis van een taxatierapport.

Door de grondprijzen met een minimaal tarief vast te stellen willen wij van u het mandaat om per complex te bezien of het gelet op de bouwlocaties en de marktsituatie mogelijk is om een hogere grondprijs te bedingen voor de vrije sector en/of industriegrond. Tevens willen wij de mogelijkheid hebben om met de ontwikkelaars te onderhandelen over het kortingstarief voor de sociale huur, waarbij er een maximaal kortingspercentage van 20% wordt gehanteerd van de voor het complex geldende grondprijs.
Dit betekent, dat als wij, bij een grondprijs van € 400,00/m2 voor de vrije sector, de grondprijs voor de sociale huur minimaal € 320,00/m2 bedraagt.

In de bouwgrondexploitaties hebben wij bovenstaande grondprijzen gehanteerd als rekenprijzen om de potentiële opbrengsten van een bouwgrondexploitatie te berekenen.

4. Grondvoorraad 1 januari 2010.

De voorraad te verkopen grond per peildatum 1 januari 2010 in de exploitatiegebieden bedraagt in totaliteit 285.633 m^2. Deze is verdeeld over de volgende bestemmingsplannen.

Tabel 2: grondvoorraad lopende bouwgrondexploitaties:

Woongebieden	*1-1-2010*	
Europalaan 2a	363	m2
Dennenberg	10.955	m2
Hoge Akkers	6.094	m2
Hoge Akkers 55	331	m2
Vlasakker	2.701	m2
Waalreseweg 45	PM	
Bakkerstraat 73 – 79	222	m2
Biestven	2.291	m2
Luikerweg 55	1.384	m2
Lage Heide wonen	102.339	m2
Lage Heide landgoederen	12.788	m2
Totaal woongebieden	139.468	m2
Bedrijventerreinen	*1-1-2010*	
Lage Heide Industrie	146.165	m2
Totaal bedrijventerrein	146.165	
Totaal uitgeefbaar gebied	285.633	m2

5. Winstneming c.q. treffen van voorzieningen.

In de bedrijfsadministratie in Nederland is het goed koopmansgebruik dat verliezen meteen worden opgenomen zodra deze blijken (voorzichtigheidsprincipe) en dat winsten eerst mogen worden opgenomen als deze daadwerkelijk zijn behaald (realisatieprincipe).
Daarbij hoort tussentijdse winstneming, op het moment dat onderdelen van een complex zijn afgerond. Voor eventuele verliezen worden dan voorzieningen getroffen.

In 2009 is er tussentijds winst genomen ten laste van de complexen Schaapsloop II (€ 31.402,04), Haagstraat (scholen) (€ 1.179,22), Emmalaan (€ 40.000,00) en Wollegrasstraat (€ 275.000,00).
Voor complexen waarvoor een nadelig exploitatieresultaat wordt verwacht zijn voorzieningen getroffen.
Voor de navolgende bouwgrondexploitaties zijn voorzieningen getroffen:

Tabel 3: Overzicht getroffen voorzieningen.

Complex	*Einde looptijd*	*Resultaat einde looptijd na eventuele tussentijdse winstnemingen*
- Hoge Akkers	2012	-220.000
- Hoge Akkers 55a	2012	-162.000
- Stokerwei 2	2012	-235.000
- Achter de Kerk	2011	-53.773
Totaal		-670.773

De getroffen voorziening voor het complex Achter de Kerk kan vervallen door de tussentijdse bijstelling van het resultaat (zie tabel 3). De overige voorzieningen zijn nog toereikend.

6. Bijzonderheden per bouwgrondexploitatie (tabel 1).

Complex 02 Europalaan 2A
Er is met de exploitant overeenstemming bereikt. Na het opstellen van de juridische documenten worden de werkzaamheden in 2011 uitgevoerd.

Complex 11 Dennenberg
De realisering van dit complex is afhankelijk van de verplaatsing van de Dennenberghal.
De ramingen van dit complex zijn geactualiseerd. Het resultaat op de einddatum van 1 januari 2016 wordt geraamd op € 2.474.118.
Er is gerekend met een gemiddelde bouwgrondprijs van € 342,00. De uitgifte van de bouwterreinen staat gepland vanaf 1 juli 2014.

Complex 14 Hoge Akkers I.
In 2009 hebben wij melding gemaakt van de bodem- en grondwatersanering op een perceel in het plan Hoge Akkers voor een totaal bedrag van € 1.900.000,00.
De kosten voor de totale sanering kunnen worden onderverdeeld in:

- grondsanering (3 mnd, ter plaatse van de hal en t.b.v. Hoge Akkers) € 150.000,00
- grondwatersanering (7 jaar en tot ver buiten Hoge Akkers) € 1.750.000,00

In de bouwgrondexploitatie Hoge Akkers zijn de navolgende budgetten opgenomen:

1.	Budget voor aankoop + sanering	€ 800.000,00
	Aankoop perceel	€ 315.000,00
	Resteert voor sanering	€ 485.000,00
	Sanering grond perceel perceel	€ 150.000,00
	Resteert bijdrage in grondwatersanering (ad € 1.750.000)	€ 335.000,00

De kosten van de grondwatersanering zijn geraamd op € 1.750.000,00. Vanuit het complex Hoge Akkers is nog € 335.000,00 beschikbaar (zie bovenstaande staat). Dit betekent een niet geraamd tekort van € 1.415.000,00. Vooralsnog wordt uitgegaan van een subsidiebedrag vanuit ISV II van € 100.000,00. Voor de niet geraamde kosten ad € 1.315.000,00 is een voorziening getroffen in de vastgestelde jaarrekening 2007.

Het nadelige resultaat van het complex 14 Hoge Akkers blijft als gevolg van saneringskosten op een bedrag van € 220.275,-- en hiervoor is in 2006 een voorziening getroffen van € 220.000,00.
De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn nog toereikend.

Complex 15 Omgeving Hoge Akkers 55A
Voor dit gebied heeft u op 26 april 2006 een kostenverhaalbesluit genomen.
Met een particulier hebben wij in 2006 een exploitatieovereenkomst afgesloten, echter niet alle kosten zijn te verhalen op de exploitant. Hierdoor ontstond er een negatief resultaat van € 180.560,00, waarvoor in 2006 een voorziening is getroffen van € 180.000,00. In mei 2009 is de voorziening met € 18.000,00 verlaagd naar € 162.000,00. Nog niet alle percelen in dit complex zijn verkocht.
De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn nog toereikend.

Complex 17 Vlasakker.
Dit complex kan eerst op termijn worden ontwikkeld. Het complex kan pas verder worden ontwikkeld als de huidige bewoners de aangekochte woning hebben verlaten.
De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn nog toereikend.

Complex 18 Schaapsloop II
In 2010 worden de laatste werkzaamheden van dit complex uitgevoerd. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2010 wordt dit complex definitief afgesloten.
Bij de vaststelling van de jaarrekening 2009 is op dit complex een winst genomen van € 31.402,04.

Complex 20 Valkenswaard Zuid
Door de vaststelling van het complex Lage Heide op 29 juli 2010 is complex 20 Valkenswaard-zuid in de boekhouding komen te vervallen en zijn alle kosten overgeboekt naar de complexen van Lage Heide.

Complex 23 Haagstraat (scholen)
Alle werkzaamheden in het openbare gebied worden in 2010 afgerond. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2010 wordt dit complex definitief afgesloten.
Bij de vaststelling van de jaarrekening 2009 is op dit complex een winst genomen van € 1.179,22.

Complex 33 Emmalaan I
Voor het complex Emmalaan I heeft u op 27 maart 2008 de bouwgrondexploitatie vastgesteld.
De sloop van voormalig huishoudschool en het bouwrijpmaken van het openbaar gebied zijn uitgevoerd. Na de bouwwerkzaamheden van het medisch centrum en de 18 appartementen wordt de openbare ruimte in 2010/2011 aangepast. De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn geactualiseerd op basis van de aanbestedingsresultaten en een doorkijk naar de volgende jaren.

Het resultaat inclusief de winstneming van 2009 (€40.000) bedraagt € 123.630,00 t.o.v. het resultaat bij vaststelling groot € 200.568,00. Het verschil in het resultaat wordt veroorzaakt door een hogere boekwaarde dan aangenomen bij de eerdere vaststelling en een lagere exploitatiebijdrage voor de aanleg van de parkeerplaatsen t.b.v. het medische centrum. Tegenover deze kostenverhogingen staat een subsidiebijdrage van ISV2.

Complex 36 Haagstraat 55.
Voor het complex Haagstraat 55 heeft u op 30 augustus 2007 de bouwgrondexploitatie vastgesteld.
In 2011 wordt begonnen met de bouw van 18 starterswoningen en 6 grondgebonden huurwoningen. De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn geactualiseerd op basis van de aanbestedingsresultaten en een doorkijk naar de volgende jaren. Het resultaat bedraagt € 558.791,00 t.o.v. het resultaat bij vaststelling groot € 515.270,00.

Complex 37 Stokerwei 2.
Voor het complex Stokerwei 2 heeft u op 26 november 2009 de bouwgrondexploitatie vastgesteld.
De sloop van voormalige MAVO en het bouwrijpmaken van het openbaar gebied zijn uitgevoerd. Met de bouwwerkzaamheden van de 30 appartementen en een AHOED is aangevangen en hierna wordt de openbare ruimte in 2011 aangelegd. De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn nog toereikend.

Complex 38 Wollegrasstraat.
Voor het complex Wollegrasstraat heeft u op 26 november 2009 de bouwgrondexploitatie vastgesteld.
De sloop van voormalige basisschool en het bouwrijpmaken van het openbaar gebied zijn uitgevoerd. Met de bouwwerkzaamheden van de 26 appartementen en de 12 zorgappartementen is aangevangen en hierna wordt de openbare ruimte in 2011 aangelegd. De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn geactualiseerd op basis van de aanbestedingsresultaten en een doorkijk naar de volgende jaren. Het resultaat inclusief de winstneming van 2009 (€ 275.000) bedraagt € 430.397,00 t.o.v. het resultaat bij vaststelling groot € 317.804,00.

Complex 39 Waalreseweg 45 (voormalige LTS).
Voor het complex Waalreseweg 45 heeft u op 23 juli 2009 de bouwgrondexploitatie geopend met een budgettair resultaat van € 0,00. Het definitieve resultaat is afhankelijk van de ruimtelijke invulling van het complex.
Het voormalige LTS-gebouw is gesloopt en het terrein is geëgaliseerd. Inmiddels worden er een aantal projectontwikkelaars geconsulteerd voor het aanbieden van een stedenbouwkundige invulling en bijbehorende financiële verkenning van de toekomstige bouwontwikkeling. In de loop van 2011 verwachten wij u nadere uitwerking van het gebied te presenteren. Bij de presentatie wordt ook de bouwgrondexploitatie geactualiseerd.

Complex 48 Snijderwei
In 2010 worden de laatste werkzaamheden van dit complex uitgevoerd. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2010 wordt dit complex definitief afgesloten.

Complex 53 Dommelseweg 28a – 30.
Bij raadsbesluit van 26 oktober 2005 is besloten voor exploitatiegebieden, die worden gerealiseerd op basis van art. 9 en 10 van de exploitatieverordening 2005, ons college te budgetteren. Dit onder nadrukkelijke voorwaarde dat de exploitatiegebieden budgettair neutraal worden gerealiseerd. In onze vergadering van 19 februari 2008 hebben wij het exploitatiegebied met bijbehorende exploitatieovereenkomst voor de bouwontwikkeling aan de Dommelseweg 28a-30 budgettair neutraal vastgesteld. Hierover hebben wij u in februari 2008 schriftelijk geïnformeerd.
Dit complex wordt bij de vaststelling van de jaarrekening 2010 afgesloten.

Complex 55 Achter de Kerk.
Voor het complex Achter de Kerk heeft u op 26 maart 2009 de bouwgrondexploitatie vastgesteld met een nadelig resultaat van € 53.733,00.
Nu alle bouwactiviteiten zijn voltooid en de bijbehorende werkzaamheden in het openbaar gebied nagenoeg zijn afgerond is de bouwgrondexploitatie op basis van de aanbesteding en een doorkijk naar de werkelijke cijfers geactualiseerd. Voor dit project is een dotatie vanuit de ISV2 subsidie groot € 50.000,00 ontvangen. Door de hercalculatie en de subsidie sluit de herziene bouwgrondexploitatie met een positief resultaat van € 127.773,00. De voorziening van € 53.773,00 kan hierdoor worden opgeheven.
Het verschil wordt op hoofdlijnen veroorzaakt door:

- Aanbestedingsvoordeel sloop bestaande gebouwen van € 40.000 (50% van de raming);
- Aanbestedingsvoordeel openbare ruimte van € 47.000 (35% van de raming);
- Minder ambtelijke uren dan begroot, minder uitgaven € 14.000;
- ISV2 subsidie groot € 50.000,00 niet begroot;
- Hogere renteopbrengsten door de lagere uitgaven en subsidieopbrengst van € 20.000.

Complex 57 Bakkerstraat 73 – 79.
Bij raadsbesluit van 26 oktober 2005 is besloten voor exploitatiegebieden, die worden gerealiseerd op basis van art. 9 en 10 van de exploitatieverordening 2005, ons college te budgetteren. Dit onder nadrukkelijke voorwaarde dat de exploitatiegebieden budgettair neutraal worden gerealiseerd. In onze vergadering van 16 september 2008 hebben wij het exploitatiegebied met bijbehorende exploitatieovereenkomst voor de bouwontwikkeling aan de Bakkerstraat 73 - 79 vastgesteld met een positief resultaat van € 95.510.
Vanwege bezwaren tegen de ruimtelijke procedure en de bouwcrisis zijn er door de projectontwikkelaar nog geen bouwactiviteiten opgestart.

Complex 58 Biestven.
In 2010 is begonnen met de bouw van 10 starterswoningen. Begin 2011 wordt het openbare gebied gedeeltelijk afgebouwd. De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn nog toereikend.

Complex 61 Luikerweg 55.
Voor het complex Luikerweg 55 heeft u op 23 juli 2009 de bouwgrondexploitatie geopend.
De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn nog toereikend.

Complex 62 Korfvlechterwei 74
Bij raadsbesluit van 26 oktober 2005 is besloten voor exploitatiegebieden, die worden gerealiseerd op basis van art. 9 en 10 van de exploitatieverordening 2005, ons college te budgetteren. Dit onder nadrukkelijke voorwaarde dat de exploitatiegebieden budgettair neutraal worden gerealiseerd. In onze vergadering van 15 februari 2010 hebben wij het exploitatiegebied met bijbehorende exploitatieovereenkomst voor de bouwontwikkeling aan de Korfvlechterwei 74 vastgesteld met een budgettair neutraal resultaat.

Complexen 65t/m 68 Lage Heide.
Voor deze complexen heeft u op 29 juli 2010 de bijbehorende bouwgrondexploitaties vastgesteld.

Complex Zeelbergseweg 12.
Bij raadsbesluit van 26 oktober 2005 is besloten voor exploitatiegebieden, die worden gerealiseerd op basis van art. 9 en 10 van de exploitatieverordening 2005, ons college te budgetteren. Dit onder nadrukkelijke voorwaarde dat de exploitatiegebieden budgettair neutraal worden gerealiseerd. In onze vergadering van 20 juli 2010 hebben wij het exploitatiegebied met bijbehorende exploitatieovereenkomst voor de bouwontwikkeling aan de Zeelbergseweg 12 vastgesteld met een budgettair neutraal resultaat.

Complex Eindhovenseweg 98
Bij raadsbesluit van 26 oktober 2005 is besloten voor exploitatiegebieden, die worden gerealiseerd op basis van art. 9 en 10 van de exploitatieverordening 2005, ons college te budgetteren. Dit onder nadrukkelijke voorwaarde dat de exploitatiegebieden budgettair neutraal worden gerealiseerd.
In onze vergadering van 20 juli 2010 hebben wij het exploitatiegebied met bijbehorende exploitatieovereenkomst voor de bouwontwikkeling aan de Eindhovenseweg 98 vastgesteld met een budgettair neutraal resultaat.

Complex Klappermanstraat 26
Bij raadsbesluit van 26 oktober 2005 is besloten voor exploitatiegebieden, die worden gerealiseerd op basis van art. 9 en 10 van de exploitatieverordening 2005, ons college te budgetteren. Dit onder nadrukkelijke voorwaarde dat de exploitatiegebieden budgettair neutraal worden gerealiseerd. In onze vergadering van 26 oktober 2010 hebben wij het exploitatiegebied met bijbehorende exploitatieovereenkomst voor de bouwontwikkeling aan Klappermanstraat 26 vastgesteld met een budgettair neutraal resultaat.

Complex Frans van Beststraat 7.
Bij raadsbesluit van 26 oktober 2005 is besloten voor exploitatiegebieden, die worden gerealiseerd op basis van art. 9 en 10 van de exploitatieverordening 2005, ons college te budgetteren. Dit onder nadrukkelijke voorwaarde dat de exploitatiegebieden budgettair neutraal worden gerealiseerd. In onze vergadering van 3 augustus 2010 hebben wij het exploitatiegebied met bijbehorende exploitatieovereenkomst voor de bouwontwikkeling aan de Frans van Beststraat 7 vastgesteld met een budgettair neutraal resultaat.

8. In voorbereiding zijnde bouwgrondexploitaties.
Naast de door u vastgestelde bouwgrondexploitaties zijn er nog een aantal bouwgrondexploitaties, waarvoor u alleen een voorbereidingskrediet heeft gevoteerd. Deze voorbereidingskredieten worden gedekt uit de reserve gebiedsvisies met een maximum van € 200.000. Doelstelling is dat deze complexen minimaal budgettair neutraal worden ontwikkeld. Daarom stellen wij u voor om de reserve gebiedsvisies op te heffen en het beschikbaar gestelde bedrag van € 126.300,00 weer toe te voegen aan de Algemene Reserve. In de Algemene Reserve is voor de bouwgrondexploitaties een minimale buffer van € 1.000.000,00 opgenomen.
Daarnaast stellen wij u voor om voor alle in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen de bouwgrondexploitaties te openen, waarbij het uiteindelijke resultaat budgettair neutraal dient te zijn.
De navolgende complexen worden dan geopend:

1. complex 24 Amundsenstraat;
2. complex 31 Carolusdreef
3. complex 32 Barentszstraat 3;
4. complex 41 Molensteen.
5. complex 59 Kerkakkerstraat.

De boekwaarde van deze complexen per 1 januari 2010 is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4 Te openen bouwgrondexploitaties van in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.

Nr.	*Complex*	*Einde looptijd*	*Vastgesteld voorbereidings-krediet juni 2007*	*Boekwaarde t/m 2008*	*Boekwaarde 2009*	*Totale boekwaarde 1 januari 2010*	*Herziening 2010 (minimaal resultaat)*
24	Amundsenstraat/Scottstraat		40.000	39.392	2.361	41.753	0
31	Carolusdreef		12.500	15.799	30.941	46.740	0
32	Barentszstraat		12.500	41.926	25.447	67.373	0
41	Molensteen		12.500	20.990	1.491	22.481	0
52	Emmalaan voormalige werf		0	2.193	99	2.292	0
59	Kerkakkerstraat*		36.300	0	8.936	8.936	0
	Totaal		113.800	120.300	69.274	189.574	0

* = vastgesteld januari 2010.

9. Nieuwe ontwikkelingen.
In het kader van de Wro is het kostenverhaal een belangrijke factor bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient het kostenverhaal verzekerd te zijn door middel van een anterieure overeenkomst of door het gelijktijdig vaststellen van een exploitatieplan.

Het is dus zaak om vanaf het begin van een nieuwe ontwikkeling de kosten te monitoren in een bouwgrondexploitatie. Dit betekent dat vanaf het moment dat wij instemmen met een nieuwe ontwikkeling, er een bouwgrondexploitatie moet worden geopend, waarbij het vooraf nog niet mogelijk is om het resultaat te berekenen. De doelstelling is wel om de ontwikkeling minimaal budgettair neutraal te ontwikkelen. Door het niet tijdig openen van een bouwgrondexploitatie bestaat de kans, dat niet alle kosten worden doorberekend aan het complex en zodoende er onvoldoende kosten worden verhaald op een ontwikkelaar. Ook moeten wij kunnen aantonen, dat de verhaalbare kosten correct in de boekhouding zijn verantwoord. Indien er bij vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld moet uiteindelijk het exploitatieplan worden afgesloten, waarbij de definitieve exploitatiebijdrage van een ontwikkelaar wordt berekend. Als blijkt dat de administratie niet goed op orde is dan kunnen niet alle verhaalbare kosten worden verhaald en laten wij geld liggen.
Wij stellen u voor om ons te machtigen om in voorkomende gevallen de bouwgrondexploitatie te openen, waarbij wij u schriftelijk informeren over het openen van de bouwgrondexploitatie en jaarlijks bij de actualisatie van de bouwgrondexploitaties u een compleet overzicht geven van de nieuw geopende bouwgrondexploitatie.
In dit kader hebben wij onlangs met een tweetal ontwikkelaars overeenkomsten gesloten om te komen tot een nieuw bestemmingsplan met bijbehorend kostenverhaal.

Tabel 5 Overzicht nieuwe ontwikkelingen.

Complex	*Vastgesteld in college*
Dorpstraat 112 - 124	12-okt-10
Maastrichterweg 26	12-okt-10

E. Beoogd resultaat

Met deze actualisatie zijn alle kredieten behorende bij de behorende bouwgrondexploitatie, waar nodig bijgesteld.

F. Oplossingen

--

G. Argumentatie

--

H. Monitoring en evaluatie

De eerstvolgende actualisatie van de bouwgrondexploitaties vindt plaats in het 3e kwartaal van 2011.

I. Tijdpad

--

J. Financiële gevolgen

De financiële gevolgen van de actualisatie zijn verwerkt in de voor u ter inzage liggende overzichten van de bouwgrondexploitaties.

K. Communicatie

--

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

--

Ter inzage liggende stukken

- geactualiseerde calculaties van de bouwgrondexploitaties.