

Sector/stafafdeling: Grondgebied/RO
Portefeuillehouder:

Ter behandeling in de vergadering van:	
de commissie	grondgebied d.d. 31 januari 2017
de Raad	d.d. 21 februari 2017

Onderwerp:

Kostprijsberekening Burgemeester H. van Sleenstraat 2016.

Samenvatting

Met deze kostprijsberekening wordt het complex "Burgemeester H. van Sleenstraat" een grondexploitatie in bewerking. Het saldo van deze kostprijsberekening is op eindwaarde € 189.000 voordelig. De contante waarde van het saldo van dit complex is per 31 december 200.000 voordelig. In deze kostprijsberekening zijn de kosten opgenomen van de grondexploitatie. Een overzicht van de kostenposten welke niet zijn opgenomen in de kostprijsberekening maar wel een direct gevolg van de ontwikkeling van de Burgemeester H. van Sleenstraat is weer gegeven.

Gevraagde beslissing commissie:

1. de commissie grondgebied verzoeken de raad positief te adviseren om de financiële gevolgen op te nemen in de voorjaarswijziging van de programmabegroting 2017;
2. De commissie grondgebied verzoeken de raad positief te adviseren om de financiële gevolgen op te nemen in de jaarrekening 2016;
3. de commissie grondgebied verzoeken de raad positief te adviseren om conform het bijgevoegde concept raadsvoorstel en raadsbesluit, het grondexploitatie complex Burgemeester H. van Sleenstraat inclusief grondexploitatie begroting vast te stellen.

Gevraagde beslissing Raad:

1. Het grondexploitatie complex Burgemeester H. van Sleenstraat inclusief grondexploitatie begroting vast te stellen.

Advies / besluit vanuit commissie

De commissie geeft unaniem een positief advies.

Onderwerp:

Kostprijsberekening Burgemeester H. van Sleenstraat 2016.

1. Inleiding

Het grondexploitatiecomplex Burgemeester H. van Sleenstraat omvat de ontwikkeling van de volgende 5 fasen:

Fase 1: Betreft de realisatie van 21 appartementen/woningen in en nabij het te behouden schoolgebouw. Hiervoor is een realisatieovereenkomst gesloten met Blauwhoed Projectontwikkeling BV.

Fase 2: Betreft de realisatie van 21 grond gebonden woningen. Hiervoor is een realisatieovereenkomst gesloten met Blauwhoed Projectontwikkeling BV.

Fase 3 en 4: Betreft de realisatie van 31 (4+20+7) woningen. Hiervoor zijn al enkele koopovereenkomsten afgesloten.

Fase 5: Betreft de realisatie van zorgwoningen en appartementen/woningen. De onderhandelingen hierover zijn nog niet afgerond.

Door de transitie van de grond naar bouwkavels valt deze grondexploitatie in de categorie bouwgrond in bewerking (hierna: BIE). In het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna: BBV) staat voorgeschreven dat de raad dan een besluit neemt om een grondexploitatie inclusief een kostprijsbegroting vast te stellen.

In de kostprijsberekening worden gedurende de doorlooptijd van het complex (2016-2019) de toekomstige baten en lasten in beeld gebracht. Daarbij wordt rekening gehouden met een aantal variabelen, zoals de interne rekenrente en verwachte baten- en/of lastenstijgingen.

Inmiddels is er het een en ander veranderd in de regelgeving en in de kostentoekening:

- Per 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen, bijvoorbeeld van gemeenten, provincies en waterschappen, belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (hierna: Vpb). De fiscale winst wordt afgeroomd met 25%.
Voor de bepaling of de gemeente handelt als een ondernemer voor de Vpb is in overleg met Deloitte Belastingadviseurs een zogenaamde Quick scan opgesteld. Hierin wordt in grote lijnen bepaald of het totaal van de grondexploitaties winstgevend is of niet.
Uit de Quick scan is gebleken dat, door het grote tekort in de Glassanering, de grondexploitaties van de gemeente niet als onderneming voor de Vpb wordt gezien; door het ontbreken van winst komt de gemeente nu niet door de ondernemingspoort. De consequentie daarvan is dat er geen afdracht van Vpb hoeft plaats te vinden. Deze Quick scan zal jaarlijks opnieuw opgesteld moeten worden.
In de kostprijsberekening voor het complex Burgemeester H. van Sleenstraat is dan ook geen rekening gehouden met een afdracht Vpb.
- De Commissie BBV heeft een Wijzigingsbesluit BBV uitgebracht, ingaande 1 januari 2016, met daarin de wijzigingen voortvloeiende uit het traject Vernieuwing BBV en uit de invoering van de Vpb.
Dit besluit heeft onder andere gevolgen voor de aan de grondexploitatie toe te rekenen interne rekenrente; deze daalt van 4% naar 0,4%.

Verder mag de complexwaarde niet meer op eindwaarde berekend worden maar naar contante waarde waarbij de discontorente is vastgesteld op 2% per jaar. In deze kostprijsberekening is de contante waarde van de cashflows berekend per 31 december 2016.

- Een aantal kostenposten is toegevoegd aan die in de financiële verkenning van Rho adviseurs. Bij punt 9 wordt het verschil in de kostenposten toegelicht.
- De kosten van toegankelijk maken van de archeologische vindplaats mogen volgens het BBV niet in de grondexploitatie worden opgenomen. Dit geldt niet voor de kosten van het archeologisch onderzoek en opgravingen. Het advies hierover is behandeld in de commissie grondgebied van 22 september 2015.

Uitgangspunt voor de kostprijsberekening is de financiële verkenning van Rho adviseurs welke eind november 2014 vertrouwelijk is behandeld in de commissie grondgebied. De commissie heeft op 16 december 2014 over het advies unaniem een positief advies gegeven.

2. Beoogd effect

Inzicht houden in de financiële situatie nu en in de toekomst van dit complex.

3. Argumenten

Het verkrijgen van inzicht in de baten en lasten van dit complex en het formeel vaststellen van een BIE volgens de verplichting vanuit het BBV.

4. Draagvlak en risico's

Als risico's zijn onder meer te noemen:

- het achterblijven van de nog resterende verkopen
- stijging van het percentage voor de kostenstijging.

5. Aanpak / uitvoering

Gelet op de ouderdom van de financiële verkenning, van 26 november 2014, zijn de kosten van bouw- en woonrijp maken geactualiseerd door van Agel adviseurs.

6. Communicatie

n.v.t.

7. Kosten, baten en dekking

Het saldo van de eind 2014 opgestelde financiële verkenning bedraagt tegen netto contante waarde € -1.170.000 voordelig. De nominale waarde van de contante waarde is voordelig (- is voordelig) € -1.255.000

De thans opgestelde kostprijs berekening vertoont t.o.v. de financiële verkenning de volgende belangrijke afwijkingen:

a. boekwaarde grond	€	92.000
b. kosten archeologie	€	345.000
c. milieu onderzoek	€	15.000
d. meerkosten gescheiden rioolstelsel	€	33.000
e. helft van de kn. verleggen waterleiding i.v.m. vernieuwing riool	€	14.000
f. kosten woonrijpmaken	€	183.000
g. planontwikkelkosten	€	162.000
h. onderzoekskosten verkeer	€	70.000
i. onvoorzien	€	44.000

j. diversen opbrengsten	€	-18.000
k. effecten kostenstijging	€	61.000
l. rente	€	<u>65.000</u>
Saldo eind 2019 bedraagt (voordelig op eindwaarde)	€	-189.000

Een verklaring voor de grootste verschillen wordt hieronder gegeven.

b. kosten archeologie	€	345.000
-----------------------	---	---------

Een van de grootste afwijkingen is te vinden in de post archeologie. Op 8 september 2015 heeft het College beslist €468.000 exclusief BTW ten behoeve van archeologie te verwerken in de grondexploitatie Burgemeester H. van Sleenstraat. In de kostprijsberekening 2016 zijn de werkelijke kosten van archeologie opgenomen. In de post archeologie zijn de kosten opgenomen van boringen, proefsleuven, opgraaf werkzaamheden, afvoerengrond en aanvoerenzand. Er zijn ook kosten, volgens het BBV, die niet in de exploitatie berekening opgenomen mogen worden. Dit zijn de kosten van het zichtbaar maken van de archeologische locatie. Deze kosten zijn als PM post opgenomen in overzicht van kosten die een direct gevolg zijn van de ontwikkeling van de Burgemeester H. van Sleenstraat. In de financiële verkenning van Rho was in 2014 hiervoor slechts een bedrag geraamd van € 44.000. Het College heeft € 468.000 exclusief BTW beschikbaar gesteld. Als gevolg van een gunstige aanbesteding is de archeologie blootgelegd voor € 389.000. Het verschil tussen € 389.000 en € 44.000 is € 345.000 en is nu in de kostprijs berekening verwerkt.

d. Rioleringskosten	€	33.000
---------------------	---	--------

In de berekening van Rho is € 145.240 opgenomen. Uit de geactualiseerde kostenraming van Royal Haskoning komt een bedrag van € 398.200; hiervan wordt € 220.000 uit de bestaande kredieten voor het vervangen van riolering gedekt. Het verschil tussen € 398.200 - € 220.000 is €178.200 en wordt ten laste van de kostprijsberekening gebracht. Het verschil is (€ 178.200- € 145.240) € 33.000.

f. kosten woonrijpmaken	€	183.000
-------------------------	---	---------

In de berekening van Rho, is grofmazig en op basis van kengetallen, € 926.550 aan kosten woonrijpmaken opgenomen. In de kostprijsberekening wordt € 1.109.374 opgenomen voor de kosten woonrijpmaken. Voor de kosten woonrijpmaken is 183.000 meer opgenomen dan in de financiële verkenning van Rho.

huisaansluitingen riool	€	88.000
kosten voor woonrijpmaken	€	39.000
algemene kosten	€	<u>56.000</u>
Totaal	€	183.000

De kosten van huisaansluitingen riool, diverse kosten woonrijpmaken en algemene kosten zijn de meer te verwachten kosten dan in de financiële verkenning van Rho is opgenomen.

In de kostprijsberekening zijn nu alle kosten opgenomen volgens het inrichtingsplan gemaakt in samenspraak met de landschap architect en de architect van het plan. De geraamde inrichtingskosten voldoen aan het handboek civiel.

g. planontwikkelkosten € 162.000

Rho heeft in de financiële verkenning een raming van €285.460 voor de planontwikkelingskosten opgenomen. Dit is 27,5% over de uit te voeren civieltechnische werkzaamheden. In de kostprijsberekening is € 447.753 aan plankosten opgenomen. Dit is een verschil van € 162.000.

De werkelijke kosten, van de diverse adviezen, die hier op ten laste van komen zijn onder andere de advieskosten voor de flora- en faunawet, bouw- en woonrijpmaken, diverse juridische adviezen, financiële verkenning, diverse vastgoed adviezen, stedenbouwkundige randvoorwaarden, bestemmingsplankosten en het maken van kavelpaspoorten.

De kosten van de adviseur van dit project zijn ook opgenomen in deze kosten. Hij heeft ook de verkoop van de kavels verzorgd. Mede door het opnemen van deze kosten is de door Rho opgemaakte financiële verkenning te laag.

h. onvoorzien € 44.000

Rho heeft in de financiële verkenning een bedrag van €104.000 opgenomen. In de kostprijsberekening is een bedrag van €161.452 opgenomen. Dit bedrag wordt met 14.000 verlaagd i.v.m. het verleggen van de waterleiding voor de aanleg van de nieuwe riolering. Het uiteindelijke verschil is € 44.000.

In de financiële verkenning van Rho is de post onvoorzien alleen over de uit te voeren civieltechnische werkzaamheden geraamd. De post onvoorzien is gelet op de ervaringen met andere projecten verhoogd naar 10% over de totale kosten.

De contante waarde van het resultaat van dit complex per 31 december 2016 bedraagt circa € 200.000 voordelig. Volgens het BBV moet het complex gewaardeerd worden tegen de contante waarde van de cashflows. De eindwaarde eind 2019 ad € 189.000 voordelig, contant gemaakt tegen een verplicht disconto van 2% geeft een contante waarde per 31 december 2016 van € 200.000 voordelig. Dit saldo wordt in 2019 gestort in de reserve onderwijshuisvesting. In de begroting 2017 is een bedrag van € 700.000 opgenomen als netto-opbrengst van deze locatie te storten in de reserve onderwijshuisvesting. Nu het complex naar verwachting een lager positief resultaat zal opleveren zal in plaats van deze geraamde storting op enig moment een aanvullende dotatie uit de algemene reserve moeten plaatsvinden in de reserve onderwijshuisvesting.

De volgende kostenposten zijn niet opgenomen in de kostprijsberekening maar wel een direct gevolg van de ontwikkeling van de Burgemeester H. van Sleenstraat.

Kosten

1	saneren olietanks kosten 2016 (najaarswijziging 2016)	136.000
2	sloopkosten. (Maarlandschool /Brigittenweg) (najaarswijziging 2016, Rekening 2014 en 2015)	584.000

sub totaal

720.000

3	sloopkosten Maerlant College (B&W adv 1/10/2012 en 5/12/2012)	536.000
4	expl. Kn. antikraak en onderh. gebouw (rekening en begroting 2012 t/m 2016)	48.000
5	doorberekende aandeel kostenplaatsen (rekening en begroting 2012 t/m 2016)	151.000
6	vervangen riolering begroting 2016	220.000
7	kosten inpassing archeologie Burgemeester H van Sleenstraat*	PM
8	kosten shared space gehele Burgemeester H van Sleenstraat*	PM

Totaal

1.675.000

* hierover wordt u separaat geadviseerd.

Dekking:

9	ten laste van de algemene middelen (najaarswijziging 2016)	136.000
10	reserve onderwijs huisvesting in de (najaarswijziging 2016)	273.000
11	beschikking alg. reserve onderwijs huisvesting (rekening 2014)	34.000
12	beschikking alg. reserve onderwijs huisvesting (rekening 2015)	180.000
13	ten laste van de algemene middelen (rekening 2015)	97.000

sub totaal

720.000

14	reserve onderwijs huisvesting (rekening 2014)	536.000
15	ten laste van de algemene middelen (rekening 2012 t/m 2015)	48.000
16	ten laste van de algemene middelen (rekening 2012 t/m 2015)	151.000
17	bestaande kredieten m.b.t. de riolering	220.000

Totaal

1.675.000

Toelichting:

1. gesaldeerd de kosten van het weghalen van de nog gevonden olietanks.
2. gesaldeerd de sloopkosten van de scholen aan de van Burgemeester H. van Sleenstraat en Brigittenweg.
3. gesaldeerd de sloopkosten en asbestsaneringskosten van het Maerlantcollege locatie Burgermeester H. van Sleenstraat.
4. exploitatie kosten antikraak en onderhoud gebouw. Hierin zijn alle kosten en opbrengsten gesaldeerd voor het behoud van het gebouw en de antikraak bewoning.
5. Door berekende aandeel kostenplaatsen. Het aandeel van de doorberekende kostenplaatsen vanaf 2012 is in dit saldo gesaldeerd.

6. Vervangen riolering. Uit de bestaande reguliere kredieten wordt in verband met de vervanging van de oude riolering een deel van de gemaakte kosten gedekt.
7. De kosten voor het zichtbaar maken van de Archeologie locatie mogen niet in de kpb opgenomen worden Zodra de kosten bekend zijn volgt hierover een B&W advies.

Het is de wens om niet alleen in fase 1 en 2 van het project de openbare ruimte in te richten als shared space maar ook in de fases 3 t/m 5. Zodra de kosten bekend zijn volgt hierover een B&W advies.

Bijlage(n):

- kostprijsberekening Burgemeester H. van Sleenstraat 2016
- toelichting mutaties op te nemen in de Productenrealisatie 2016
- toelichting wijziging van de productenraming 2017-2020
- tekening van het exploitatiegebied
- raadsbesluit.

bijlagen meezenden