

RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad 28 juni 2018
Voorstelnummer 846306
Datum 25 juni 2018
Onderwerp Projecten- en Programmaboek 2018
Programma Fysieke leefomgeving

Inlichtingen bij Klaas Meijer / Ireen Blok
Telefoonnummer (0318) 538494 / 538433
E-mailadres Klaas.Meijer@veenendaal.nl
Ireen.Blok@veenendaal.nl

Afdeling Programma's & Projecten

Aan de leden van de raad,

Beslispunten

1. Het Projecten- en Programmaboek 2018 vast te stellen;
2. De rekenrente voor de grondexploitaties vast te stellen op 1,5% voor zowel een nadelig als een positief saldo;
3. De herzieningen 2018 van de volgende grondexploitaties vast te stellen:
 - a. Complex 01: Ontwikkelposities Veenendaal-oost;
 - b. Complex 02: Veenendaal-oost;
 - c. Complex 08: 1^e Melmseweg;
 - d. Complex 10: Weverij;
 - e. Complex 12: Brouwerspoort;
 - f. Complex 13: Zuidpoort;
 - g. Complex 28: Oksel A12 (Buurtlaan);
 - h. Complex 30 en 31: Balkons en de Groene Grens;
 - i. Complex 38: PHV-fabriek;
 - j. Complex 39: vrijkomend vastgoed;
 - k. Complex 43: Pionierkwartier;
 - l. Complex 71: Boveneind/Pampagras.
4. In te stemmen met de liquidatieopzet en afsluiting van de volgende grondexploitaties:
 - a. Complex 33: Castor;
 - b. Complex 44: Stationskwartier C.
5. In te stemmen met de ontvlechting van het Complex 86 (Veeneind) wat resulteert in een batig saldo voor het deel 'Petenbos' van € 351.415,- en het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie voor Complex 86 (Veeneind restant) met een verwacht eindsaldo van € 59.039,- (netto contante waarde).
6. Vijfde herziening exploitatieplan 1^e Melmseweg ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.5e1eMelmseweg-vg01.
7. Tweede herziening exploitatieplan Castor ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.2eEPCastor-vg01.

8. In te stemmen met de volgende stortingen in de risicoreserve grondexploitaties:
 - a. Complex 01: Ontwikkelposities Veenendaal-oost per 1 januari 2018 ter grootte van € 110.088,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - b. Complex 02: Veenendaal-oost per 1 januari 2018 ter grootte van - € 557.250,- (negatieve storting) als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - c. Complex 03: Binnenronde per 1 januari 2018 ter grootte van € 20.009,- vanwege een batig liquidatiesaldo;
 - d. Complex 08: 1^e Melmseweg per 1 januari 2018 ter grootte van € 526.300,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - e. Complex 21: Oksel A12 (Buurtlaan) per 1 januari 2018 ter grootte van € 7.462,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - f. Complex 33: Castor per 1 januari 2018 ter grootte van € 350.000,- als gevolg van tussentijdse winstneming welk deel al was gemeld bij de voortgangsrapportage fysieke projecten 2017;
 - g. Complex 33: Castor per 1 januari 2018 ter grootte van € 89.048,- als gevolg van tussentijdse winstneming aanvullend conform Projectenboek 2018;
 - h. Complex 39: Vrijkomend vastgoed per 1 januari 2018 ter grootte van € 32.345,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - i. Complex 71: Boveneind/Pampagras per 1 januari 2018 ter grootte van € 2.726,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - j. Complex 86: Veeneind per 1 januari 2018 ter grootte van € 351.415,- vanwege een batig liquidatiesaldo als gevolg van de ontvlechting Petenbos en Veeneind.
9. In te stemmen met een beschikking over de risicoreserve grondexploitaties:
 - a. Complex 10: Weverij per 1 januari 2018 ter grootte van € 140.641,- ten behoeve van een storting in de voorziening grondexploitaties, ter dekking van een aanvullend plantekort;
 - b. Complex 12: Brouwerspoort per 1 januari 2018 ter grootte van - € 368.304,- (negatieve beschikking) ten behoeve van een mutatie in de voorziening grondexploitaties, ter dekking van het plantekort;
 - c. Complex 13: Zuidpoort per 1 januari 2018 ter grootte van - € 418,- (negatieve beschikking) ten behoeve van een mutatie in de voorziening grondexploitaties, ter dekking van het plantekort;
 - d. Complex 35: 't Holle Goed per 1 januari 2018 ter grootte van € 160.401,- vanwege het afsluiten van het project;
 - e. Complex 43: Pionierkwartier per 1 januari 2018 ter grootte van € 194.434,- ten behoeve van een storting in de voorziening grondexploitaties, ter dekking van een aanvulling van het plantekort;
 - f. Complex 44: Stationskwartier C per 1 januari 2018 ter grootte van € 22.005,- ten behoeve van een storting in de voorziening grondexploitaties, ter afronding van het project in 2018.
10. In te stemmen met een storting vanuit de risicoreserve grondexploitaties naar complex 90: Restanten geliquideerde complexen per 1 januari 2018 ter grootte van € 11.235,-.
11. Vaststellen van de woningmarktanalyse waaruit blijkt dat genomen maatregelen voor het woningaanbod uit 2017 niet aangepast hoeven te worden.
12. Vast te stellen dat het onderdeel programma's volgens planning loopt en dat bijsturing niet nodig is.
13. De verplichting tot geheimhouding op te heffen, die de raad heeft bekrachtigd op de (uitgebreide) toelichtingen van de complexen 03: Binnenronde, 16: Schrijverspark-west en 35: 't Holle Goed, die zijn opgenomen in de bijlagen bij eerdere projectenboeken.

Waarom naar de raad?

Conform de Nota Grondbeleid vindt de jaarlijkse verantwoording over alle projecten plaats en wordt een vooruitblik gegeven voor de komende perioden. Er zijn besluiten nodig vanwege de kaderstellen- de rol en het budgetrecht van de gemeenteraad.

Samenvatting

In het projectenboek zijn zowel de verantwoordingen als de vooruitblikken per project opgenomen. Daarnaast is de risicoanalyse per project geactualiseerd en zijn de gevolgen voor het weerstands- vermogen bepaald. Veel projecten liggen goed op schema en de risicoreserve grondexploitaties (hierna te noemen risicoreserve) is op peil. Vanwege aangescherpte regels vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moeten er tussentijdse winstnemingen gedaan worden, deze zijn gestort in de risicoreserve grondexploitaties. Er zijn afboekingen benodigd voor diverse projecten. Deze worden gedekt ten laste van de risicoreserve grondexploitaties.

Voor het eerst wordt nu ook de voortgang van de programma's in dit jaarlijkse stuk opgenomen. In de jaarrekening vindt de financiële verantwoording plaats voor de jaarschijf 2017. De jaarlijkse effectenmonitor én de meerjarige begroting worden via het projecten- en programmaboek gerapporteerd.

Inleiding

Projectenboek

Conform de Nota Grondbeleid vindt de jaarlijkse verantwoording over alle projecten plaats en wordt een vooruitblik gegeven voor de komende perioden. Deze verantwoording en vooruitblik zijn beide opgenomen in het projectenboek. Ook is de risicoanalyse per project geactualiseerd en zijn de gevolgen voor het weerstandsvermogen bepaald. De resultaten zijn opgenomen in de vertrouwelijke rapportage 'risicoanalyse projecten gemeente Veenendaal 2018'.

De verantwoording en besluitvorming vinden op basis van de volgende documenten plaats:



Speerpunten ruimtelijke projecten

De woningmarkt is in 2017 weer sterk gestegen. Er vinden meer verkopen plaats en huizen worden sneller verkocht. Voor 2018 dreigt een krapte op de woningmarkt te ontstaan met verder stijgende woningprijzen en bouwkosten. Veel projecten zijn of gaan in aanbouw. Voor 2018 zijn de volgende speerpunten benoemd:

1. Het beperken van de gemeentelijke risico's: Ondanks de sterke vraag naar nieuwbouwwoningen blijft het voor de gemeente van belang om te blijven sturen op beperking van de (financiële) risico's.

2. Inzetten op nakoming contractuele afspraken met marktpartijen: voor diverse projecten zijn contracten gesloten waarbij de recente overeenkomsten ook harde afspraken kennen over betalingen en leveringen. Dit neemt niet weg dat marktpartijen met regelmaat deze contracten ter discussie willen stellen dan wel afspraken niet nakomen. Met name het afdwingen van de afspraken vraagt extra inzet vanuit zowel het projectmanagement als eventuele juridische ondersteuning. In het afgelopen jaar is gebleken dat het nakomen van afspraken door ontwikkelaars door de aangetrokken woningmarkt verbeterd is.
3. Inzetten op kwaliteitsimpuls bij marktplannen waar de gemeente vooral inhoudelijk een belang heeft: in het projectenboek zijn diverse projecten opgenomen waar de gemeente geen of beperkt financieel risico loopt. Vanuit beleidsdoelstellingen is er wel een inhoudelijke ambitie. De focus komt te liggen op die projecten waar deze ambitie evident aanwezig is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Ladder van duurzame verstedelijking.
4. Zorgen voor voldoende aanbod aan nieuwbouwwoningen: Omdat een groot aantal plannen klaarstond om in ontwikkeling te gaan, kan op korte termijn een deel van de vraag goed ingevuld worden. Het is de uitdaging om ook voldoende nieuwe plannen klaar te zetten, zodat het aanbod de vraag kan blijven volgen. Vanwege de lange tijd tussen planvorming en realisatie wordt in 2018 gekeken welke plannen opgestart kunnen worden. Bij aanbod gaat het niet alleen om aantallen, maar wordt ook scherp gekeken naar de woningbehoeften.

Beoogd resultaat

Vaststellen van de geactualiseerde (financiële) kaders voor de realisatie van de diverse gemeentelijke projecten, verantwoording over het afgelopen boekjaar en voldoen aan de wettelijke verplichting om jaarlijks een exploitatieplan te herzien.

Argumenten

1.1 Projectenboek is opgesteld conform Nota Grondbeleid

Voor de uitvoering van het grondbeleid en de projecten is een goede cyclus van plannen, beheersen en verantwoorden van belang. Dit is vastgelegd in de Nota Grondbeleid. Aan het Projectenboek 2018 wordt formele status verleend, nadat deze door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.2 Vaststelling van het projectenboek geeft invulling aan de controlerende taak en het budgetrecht van de gemeenteraad

Het projectenboek omvat zowel een terugblik op 2017 (controlerende taak) als een meerjarenperspectief vanaf 1 januari 2018 voor de lopende grondexploitaties (budgetrecht).

1.3 Het projectenboek biedt financiële sturing en risicobeheersing aan de ruimtelijke ontwikkeling van Veenendaal

Het projectenboek geeft behalve een verantwoording over het boekjaar 2017 ook een doorkijk in de projectvoortgang, risico's en de toekomstige cashflow. Concluderend kan gesteld worden dat veel voortgang is geboekt bij diverse projecten en in de komende jaren veel bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden. Voor de invoering van de Omgevingswet is aan de raad toegezegd bij het volgende projectenboek een update te geven van de stand van zaken. Dit is als bijlage bijgesloten.

2.1 Rekenrente van 1,5% biedt voldoende zekerheid naar de toekomst en blijft binnen de bandbreedte van de BBV-regels

In de grondexploitaties wordt rente toegerekend over een negatieve of positieve cashflow. Dit rentepercentage mag conform de BBV-regels maximaal 0,5% afwijken van het daadwerkelijk betaalde

rentepercentage in het afgelopen boekjaar. In 2017 is 1,38% rente betaald. In 2016 was dit 1,54%. Gezien de huidige markt en vooral ook de langere termijnen waarbinnen de grondexploitaties lopen, wordt een rekenpercentage van 1,5% gehanteerd. Bij een stijgende rente is er nog voldoende marge om dit op te vangen. Jaarlijks wordt het rentepercentage herzien waardoor bijstelling bij gewijzigde omstandigheden mogelijk blijft.

3.1 Verantwoording conform Nota Grondbeleid

Met de jaarlijkse vaststelling van het projectenboek wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grondbeleid. Op basis van het BBV (BBV-regels) is de gemeenteraad verplicht de herziening van de grondexploitatiebegroting per complex jaarlijks afzonderlijk vast te stellen.

4.1 De gemeentelijke werkzaamheden van project Castor zijn nagenoeg gerealiseerd

Na afronding van het woonrijp maken wordt het project bij de jaarrekening 2018 afgesloten.

4.2 De gemeentelijke werkzaamheden van project Stationskwartier C zijn nagenoeg gerealiseerd

Na afronding van het woonrijp maken wordt het project bij de jaarrekening 2018 afgesloten.

5.1 Ontvlechting van Complex 86 Veeneind in een afgerond deel (Petenbos) en nog een nieuwe grondexploitatie Veeneind restant is nodig om te kunnen voldoen aan de gewijzigde BBV-regels

Feitelijk betreft dit een administratieve wijziging. De oude grondexploitatie binnen dit complex omvatte de financiële resultaten van de al afgeronde wijk Petenbos als de resterende ontwikkellocaties Veeneind. Deze constructie wordt al jaren zo gebruikt. Echter door de gewijzigde BBV-regels wordt dit bemoeilijkt waardoor er nu voor gekozen wordt om deze twee te ontvlechten. Hierdoor wordt het deel 'Petenbos' met een batig saldo van € 351.415,- afgerond. Dit saldo wordt toegevoegd aan de risicoreserve grondexploitaties. Tot slot wordt een nieuwe grondexploitatie ingesteld voor de afronding van Veeneind. Deze grondexploitatie heeft een verwacht positief saldo van € 59.039,- (netto contante waarde).

6.1 en 7.1 Jaarlijkse herziening van een exploitatieplan is een wettelijke verplichting

Op grond van artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een exploitatieplan na inwerkingtreding tenminste eenmaal per jaar worden herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Dit betekent voor het exploitatieplan Castor en 1^e Melmseweg dat de herziening in juni 2018 moet worden vastgesteld.

8.1 (Tussentijdse) winstnemingen zijn conform BBV-regels

Per 1 januari 2016 zijn de regels van het BBV gewijzigd. In maart 2018 is een aanvullende handreiking beschikbaar gesteld, specifiek voor het onderwerp 'tussentijds winst nemen'. Deze aangescherpte regels zorgen ervoor dat er tussentijdse winstnemingen gedaan moeten worden. Daarnaast is bij de ontvlechting van Petenbos en Veeneind een batig saldo op het onderdeel Petenbos. Dit saldo wordt ook toegevoegd aan de risicoreserve.

9.1 Beschikking over risicoreserve grondexploitaties zijn conform BBV-regels nodig ter dekking van het ontstane tekort:

- a. Complex 10 Weverij: het extra tekort van € 140.641,- is ontstaan door vertraging van de ontwikkeling (rente- en plankosten) en vanwege aanpassing renteparameter naar 1,5%;
- b. Complex 12 Brouwerspoort: een verminderd tekort van € 368.304,- vanwege aanpassing renteparameter naar 1,5%;

- c. Complex 13 Zuidpoort; een verminderd tekort van € 418,- vanwege aanpassing renteparameter naar 1,5%
- d. Complex 35 't Holle Goed: een tekort van € 160.401,- vanwege afsluiting van het project en vanwege aanpassing renteparameter naar 1,5%;
- e. Complex 43 Pionierkwartier: extra tekort van € 194.434,- doordat de raming bouw- en woonrijp maken is aangepast op de aanbesteding van het nieuwe stedenbouwkundig plan en vanwege aanpassing renteparameter naar 1,5%;
- f. Complex 44 Stationskwartier C: een tekort van € 22.005,- ter afronding van het project in 2018 en vanwege aanpassing renteparameter naar 1,5%.

10.1 Nadelige saldi worden conform BBV-regels onttrokken uit de risicoreserve grondexploitaties
Het saldo van Complex 90 Restanten geliquideerde complexen wordt jaarlijks verrekend met de risicoreserve grondexploitaties. Voor 2017 bedraagt het tekort € 11.235,-.

11.1 Gemeentelijke woningbouwprognose is realistisch

Uit de woningbouwprognose blijkt dat er voor de komende jaren nog boven de verwachte afzet van woningen is geprognostiseerd. Als gekeken wordt naar de 'harde' voorraad en rekening houdend met het percentage dat gemiddeld werkelijk wordt gerealiseerd (70% van de harde voorraad) blijkt het overschot minder groot te zijn. Met de wetenschap dat de woningmarkt nog steeds erg goed is (aanbodmarkt, meer vraag dan aanbod) en het beleid op rijks-, provinciaal en regionaal niveau stuurt op versnelling van de woningproductie, kan het overschot zelfs mogelijk als voordeel worden gezien. Als de marktvraag zich voordoet, zijn ontwikkelaars ook in staat om aan de vraag te kunnen voldoen. De voorraad blijft voldoen aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

12.1 Voortgang programma's verloopt volgens planning en budget

Dit jaar wordt de voortgang van diverse programma's verantwoord in het projecten- en programmaboek. Hiermee wordt aanvullende informatie gegeven over de effectenmonitoring en de meerjarige financiële voortgang van gemeentelijke programma's.

13.1 Afsluiten projecten leidt tot opheffen geheimhouding

De raad heeft 21 december 2017 een besluit genomen over de motie opheffing geheimhouding. Hierin is besloten dat geheime toelichtingen op grond- en opstalexploitaties openbaar gemaakt kunnen worden op het moment dat het betreffende complex in een projectenboek wordt afgesloten.

Alternatieven

Het projecten- en programmaboek is voornamelijk een verantwoordingsdocument voor de gehele projectenportefeuille. Het bevat actualisaties van grondexploitaties op basis van raadsbesluiten, beleid, marktomstandigheden etc. Op dit moment is er geen aanleiding om verdere alternatieven uit te werken.

Kanttekeningen

8.1 Nota Grondbeleid wijkt af van de huidige (aangescherpte) BBV-regels

Per 1 januari 2016 zijn de regels van het BBV gewijzigd. In maart 2018 is een aanvullende handreiking beschikbaar gesteld specifiek voor het onderwerp 'tussentijds winst nemen'. Deze aangescherpte regels zorgen ervoor dat er tussentijdse winstnemingen gedaan moeten worden op basis van de percentage of completion-methode en wijkt af van onderstaand principe, welke is opgenomen in de Nota Grondbeleid van de gemeente Veenendaal:

Principe 11:

In geval van een exploitatieoverschot wordt een onderbouwd gedeelte daarvan bij de jaarlijkse vaststelling van de grondexploitaties toegevoegd aan de risicoreserve grondexploitaties indien 75% van de inkomsten is gerealiseerd en dit niet leidt tot een positieve boekwaarde in de cashflow.

Aangezien BBV-regels vóór gemeentelijk vastgesteld beleid gaan, zijn de diverse winstnemingen bij de jaarrekening 2017 geëffectueerd.

Participatie

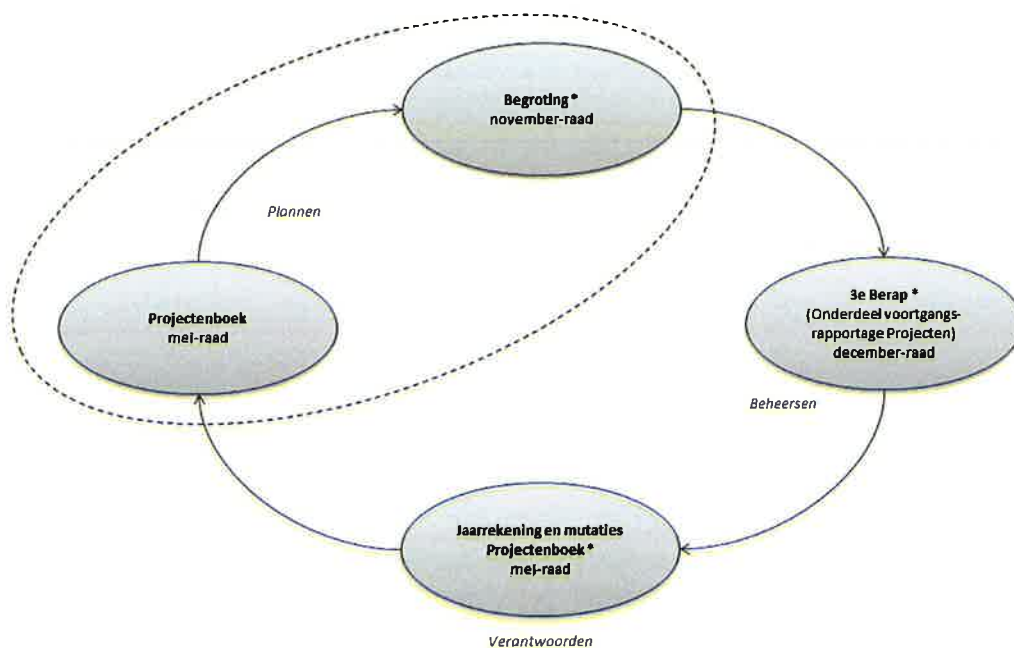
Het projecten- en programmaboek is een document voor de gehele projecten- en programmaportefeuille. Participatie vindt plaats per project of programma.

Wat betekent dit besluit voor inwoners?

Bewoners krijgen een actuele stand van de woningbouwlocaties en een voortgang van de programma's in Veenendaal.

Aanpak / uitvoering

In onderstaande figuur is de jaarlijkse cyclus van plannen, beheersen en verantwoorden opgenomen.



* = onderdeel gemeentelijke P&C-cyclus

In het voorliggende projecten- en programmaboek 2018 wordt invulling gegeven aan:

1. Plannen: vooruitblik lopend jaar en komende jaren (in dit geval 2018 en verder).
2. Verantwoorden: toelichting op de (financiële) resultaten en wijzigingen in het afgelopen boekjaar (in dit geval 2017). Hierbij is aansluiting gezocht bij de jaarrekening. Beide documenten worden in dezelfde raadsvergadering behandeld.
3. Beheersen: actualisatie risicomanagement.

Daarnaast wordt in de december-raad voor de grondexploitaties een beknopte voortgangsrapportage behandeld, welke onderdeel is van de 3^e bestuursrapportage. In deze rapportage worden de eventuele belangrijke tussentijdse wijzigingen opgenomen.

Communicatie over dit besluit

Het projecten- en programmaboek is digitaal beschikbaar op de website van de gemeente. Communicatie over de projecten specifiek gebeurt binnen de projecten zelf.

Herzieningen exploitatieplan Castor en 1^e Melmseweg

Na vaststelling van deze herzieningen worden deze gepubliceerd in de Veenendaalse Krant, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Verder zal het vastgestelde plan digitaal ontsloten worden via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

Zie paragraaf aanpak/uitvoering.

Kosten, baten, dekking

Voorziening grondexploitaties

Met ingang van 2016 is, conform de nieuwe BBV-voorschriften, de voorziening grondexploitaties ingesteld. Het verloop van de voorziening grondexploitaties is als volgt:

Post (bedragen x € 1.000)	Bedrag	Bedrag
Stand per 1 januari 2017		33.198
Bijschrijving rente 2017		664
Stortingen n.a.v. Projectenboek 2018:		
Complex 10: Weverij	141	
Complex 12: Brouwerspoort	632*	
Complex 13: Zuidpoort	0,4	
Complex 43: Pionierkwartier	194	
Complex 44: Stationskwartier C	22	
Storting vanuit risicoreserve grondexploitaties		989
Beschikkingen n.a.v. Projectenboek 2017:		
Complex 3: Binnenronde	2.885	
		2.885
Stand per 31 december 2017		31.966

*Inclusief € 1.000.000,- vanuit de algemene reserve ten gunste van stadsstrand (beschikbaar gesteld via een eerder genomen amendement)

Dekking risico's in de grondexploitaties

De buffer tegen de risico's van de grondexploitaties wordt gevormd door de risicoreserve grondexploitaties. Deze is gestegen met € 0,4 miljoen naar € 5,3 miljoen. De Nota Grondbeleid stelt dat 'de risicoreserve in overeenstemming dient te zijn met de omvang van de gemeentelijke risico's in de grondexploitaties'. De risicoreserve ligt binnen de bandbreedte van € 4,1 miljoen (minimaal) en € 7,5 miljoen (maximaal).

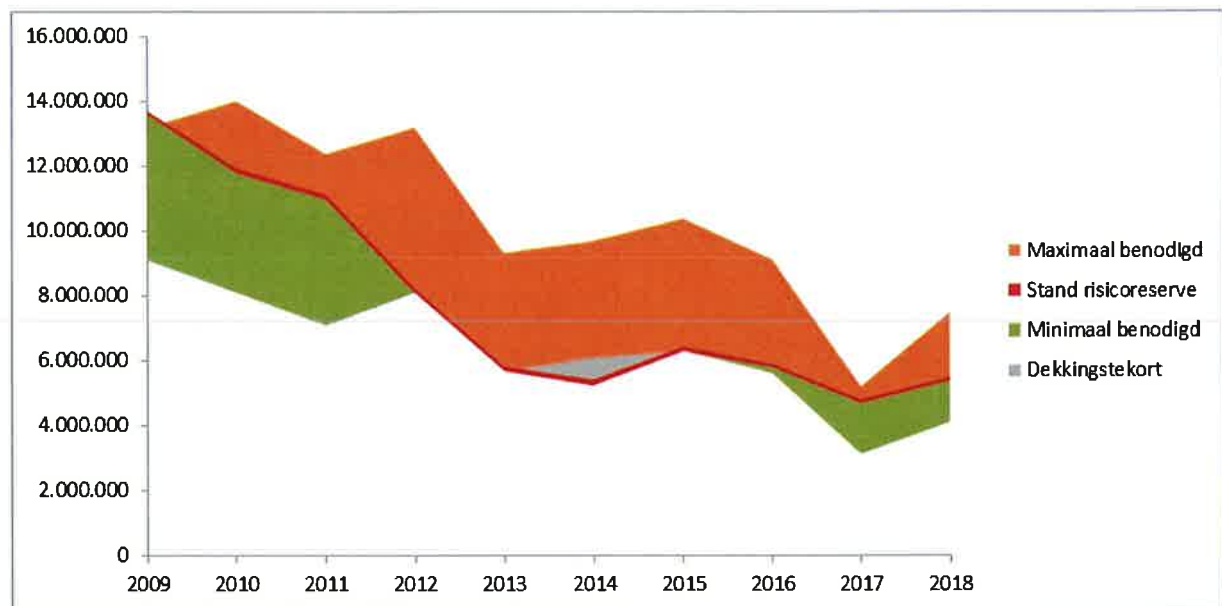
Stand per 1 januari 2017	4.803.526
Saldo mutaties 2017	772.148
Storting naar AR vanwege Castor	-259.567
Raming stand per 31-12-2017	5.316.107
Totaal benodigde reservepositie per 31 december 2017	4.100.000
Totaal benodigde financiële weerstandscapaciteit ult. 2017	7.500.000
Geraamde stortingen tot ultimo 2021 (rond)	1.469.000

Stijging risicoprofiel is gevolg van winstnemingen

Ten opzichte van het Projectenboek 2017 is de benodigde financiële weerstandscapaciteit gestegen van € 3,1 miljoen naar € 4,1 miljoen (ofwel het minimaal benodigde bedrag in de risicoreserve). De

stijging van € 1,0 miljoen is het gevolg van de winstnemingsregels. Voorheen hadden winstgevende grondexploitaties geen directe dekking vanuit de risicoreserve nodig, omdat dit werd afgedekt door het resultaat. Vanwege de nieuwe winstnemingsregels uit het BBV is dit niet meer toepasbaar.

In de volgende grafiek is de ontwikkeling van de risicoreserve en de minimale benodigde positie terug te vinden.



Grafiek ontwikkeling risicoreserve grondexploitaties sinds 2009 (bedragen x 1 mln euro)

Burgemeester en wethouders,

mevrouw drs. A.P.W. van de Klift
secretaris

P.A. Zoon
wnd. burgemeester

Bijlagen

1. Projecten- en Programmaboek 2018
2. Addendum Projecten- en Programmaboek 2018 d.d. 21 juni 2018
3. 5^e herziening exploitatieplan 1^e Melmseweg
4. 2^e herziening exploitatieplan Castor
5. Woningmarktanalyse 2018
6. Bijdrage Omgevingswet projectenboek

Ter inzage

7. Risicoanalyse projecten gemeente Veenendaal 2018 (GEHEIM)
8. Uitgebreide toelichtingen op de grondexploitatieberekeningen (GEHEIM)
9. Uitgebreide toelichting op de meerjarige projectbegrotingen (GEHEIM)

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juni 2018, nummer 846306;

Overwegende dat

op basis van de Nota Grondbeleid in de raadsvergadering van elk kalenderjaar het projectenboek voor het betreffende jaar wordt aangeboden;

Gelet op

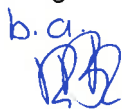
het budgetrecht en de controlerende rol van de raad;

Besluit

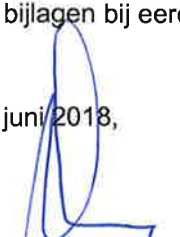
1. Het Projecten- en Programmaboek 2018 vast te stellen;
2. De rekenrente voor de grondexploitaties vast te stellen op 1,5% voor zowel een nadelig als een positief saldo;
3. De herzieningen 2018 van de volgende grondexploitaties vast te stellen:
 - a. Complex 01: Ontwikkelposities Veenendaal-oost;
 - b. Complex 02: Veenendaal-oost;
 - c. Complex 08: 1^e Melmseweg;
 - d. Complex 10: Weverij;
 - e. Complex 12: Brouwerspoort;
 - f. Complex 13: Zuidpoort;
 - g. Complex 28: Oksel A12 (Buurtlaan);
 - h. Complex 30 en 31: Balkons en de Groene Grens;
 - i. Complex 38: PHV-fabriek;
 - j. Complex 39: vrijkomend vastgoed;
 - k. Complex 43: Pionierkwartier;
 - l. Complex 71: Boveneind/Pampagras.
4. In te stemmen met de liquidatieopzet en afsluiting van de volgende grondexploitaties:
 - a. Complex 33: Castor;
 - b. Complex 44: Stationskwartier C.
5. In te stemmen met de ontvlechting van het Complex 86 (Veeneind) wat resulteert in een batig saldo voor het deel 'Petenbos' van € 351.415,- en het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie voor Complex 86 (Veeneind restant) met een verwacht eindsaldo van € 59.039,- (netto contante waarde).
6. Vijfde herziening exploitatieplan 1^e Melmseweg ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.5e1eMelmseweg-vg01.
7. Tweede herziening exploitatieplan Castor ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.2eEPCastor-vg01.
8. In te stemmen met de volgende stortingen in de risicoreserve grondexploitaties:
 - a. Complex 01: Ontwikkelposities Veenendaal-oost per 1 januari 2018 ter grootte van € 110.088,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - b. Complex 02: Veenendaal-oost per 1 januari 2018 ter grootte van - € 557.250,- (negatieve storting) als gevolg van tussentijdse winstneming;

- c. Complex 03: Binnenronde per 1 januari 2018 ter grootte van € 20.009,- vanwege een batig liquidatiesaldo;
 - d. Complex 08: 1^e Melmseweg per 1 januari 2018 ter grootte van € 526.300,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - e. Complex 21: Oksel A12 (Buurtlaan) per 1 januari 2018 ter grootte van € 7.462,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - f. Complex 33: Castor per 1 januari 2018 ter grootte van € 350.000,- als gevolg van tussentijdse winstneming welk deel al was gemeld bij de voortgangsrapportage fysieke projecten 2017;
 - g. Complex 33: Castor per 1 januari 2018 ter grootte van € 89.048,- als gevolg van tussentijdse winstneming aanvullend conform Projectenboek 2018;
 - h. Complex 39: Vrijkomend vastgoed per 1 januari 2018 ter grootte van € 32.345,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - i. Complex 71: Boveneind/Pampagras per 1 januari 2018 ter grootte van € 2.726,- als gevolg van tussentijdse winstneming;
 - j. Complex 86: Veeneind per 1 januari 2018 ter grootte van € 351.415,- vanwege een batig liquidatiesaldo als gevolg van de ontvlechting Petenbos en Veeneind.
9. In te stemmen met een beschikking over de risicoreserve grondexploitatie:
- a. Complex 10: Weverij per 1 januari 2018 ter grootte van € 140.641,- ten behoeve van een storting in de voorziening grondexploitatie, ter dekking van een aanvullend plantekort;
 - b. Complex 12: Brouwerspoort per 1 januari 2018 ter grootte van - € 368.304,- (negatieve beschikking) ten behoeve van een mutatie in de voorziening grondexploitatie, ter dekking van het plantekort;
 - c. Complex 13: Zuidpoort per 1 januari 2018 ter grootte van - € 418,- (negatieve beschikking) ten behoeve van een mutatie in de voorziening grondexploitatie, ter dekking van het plantekort;
 - d. Complex 35: 't Holle Goed per 1 januari 2018 ter grootte van € 160.401,- vanwege het afsluiten van het project;
 - e. Complex 43: Pionierkwartier per 1 januari 2018 ter grootte van € 194.434,- ten behoeve van een storting in de voorziening grondexploitatie, ter dekking van een aanvulling van het plantekort;
 - f. Complex 44: Stationskwartier C per 1 januari 2018 ter grootte van € 22.005,- ten behoeve van een storting in de voorziening grondexploitatie, ter afronding van het project in 2018.
10. In te stemmen met een storting vanuit de risicoreserve grondexploitatie naar complex 90: Restanten geliquideerde complexen per 1 januari 2018 ter grootte van € 11.235,-.
11. Vaststellen van de woningmarktanalyse waaruit blijkt dat genomen maatregelen voor het woningaanbod uit 2017 niet aangepast hoeven te worden.
12. Vast te stellen dat het onderdeel programma's volgens planning loopt en dat bijsturing niet nodig is.
13. De verplichting tot geheimhouding op te heffen, die de raad heeft bekrachtigd op de (uitgebreide) toelichtingen van de complexen 03: Binnenronde, 16: Schrijverspark-west en 35: 't Holle Goed, die zijn opgenomen in de bijlagen bij eerdere projectenboeken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2018,

b.a.
 plv. griffier

mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier


P.A. Zoon
voorzitter