

Liquidatie grondexploitatie Haringbuys 20170307

Project Haringbuys bevindt zich in de afrondende fase. Alle bouwgrond is verkocht. De laatste grondtransacties binnen de grondexploitatie Haringbuys hebben in 2016 plaatsgevonden. Het openbaar gebied wordt definitief aangelegd. De uitvoeringsbestekken zijn aanbesteed en worden in de loop van 2017 afgerond. De eindstand van de grondexploitatie kan worden opgemaakt per 31-12-2016 en de grondexploitatie wordt afgesloten.

Raming grondexploitatie 2016

Omschrijving	totaal	gerealiseerd tot 2016	restant verwacht	fasering restant verwacht inclusief indexatie en rente		
				2016	2017	totaal resterend
10.100 Verwerving	4.514.333	4.514.333	0	0	0	-
10.200 Tijdelijk beheer	13.669	13.669	0	0	0	-
10.300 Sloop	0	-	0	0	0	-
10.400 Milieukosten	364.937	364.937	0	0	0	-
10.500 Bouwrijpmaken	1.270.292	1.256.239	14.053	14.053	0	14.053
10.600 Woonrijpmaken	527.657	52.506	475.151	475.151	0	475.151
10.700 Planstructureel	283.472	129.524	153.948	153.948	0	153.948
10.800 Plankosten	1.827.403	1.684.548	142.854	142.854	0	142.854
10.900 Fondsen en voorzieningen	156.458	126.887	29.571	29.571	0	29.571
11.000 Rente	1.266.064	1.296.056	-29.992	-29.992	0	-29.992
10.000 Totaal kosten	10.224.284	9.438.698	785.587	785.587	-	785.587
20.100 Subsidies	109.444	68.719	40.725	40.725	0	40.725
20.200 Exploitatiebijdragen	803.902	803.902	0	0	0	-
20.300 Verkoop grond	9.842.001	9.754.361	87.640	87.640	0	87.640
20.400 Verkoop opstallen	0	-	0	0	0	-
20.500 Beheer	11.406	11.406	0	0	0	-
20.000 Totaal opbrengsten	10.766.753	10.638.388	128.365	128.365	0	128.365
Saldo incl. rente/inflatie	542.468	1.199.690	-657.222	-657.222	0	-657.222

Gerealiseerd/verplichting:

	Jaarschijf 2016	Gerealiseerd	Verskil
Kosten			
Verwerving			0
Uitvoeringskosten	643.153	555.133	-88.020
Plankosten	142.854	240.267	97.412
Voorzieningen	29.571	-	-29.571
Rente	-29.992	-29.992	0
totaal kosten	785.587	765.407	-20.179
Opbrengsten			
Subsidies	40.725	49.855	9.130
Exploitatiebijdrage	0	164.485	164.485
Gronduitgifte bouwkavels			0
Gronduitgifte tuingrond	87.640	85.235	-2.405
Beheer			
totaal opbrengsten	128.365	299.575	171.210
Saldo			
nominaal			
eindwaarde	657.222	465.832	-191.390
contante waarde			

In 2016 hebben de laatste tranches van de grondtransacties plaatsgevonden. Ten behoeve van de afronding van de werkzaamheden en de administratieve verantwoording wordt in totaal ca. € 240.000 aan plankosten t.l.v. jaarschijf 2016 gebracht (toename ca. € 97.000 i.v.m. afronden project). In de uitvoeringskosten ontstaat een voordeel van ca. € 88.000. Aan de opbrengstenzijde is € 164.485 aan te factureren kosten opgenomen. In totaal wordt het saldo ca. € 191.390 gunstiger. Hiermee is het project financieel afgerond en ontstaat de volgende eindstand:

		Grondexploitatie 2016	Eindstand 31-12-2016
Kosten			
	Verwerving	4.514.333	4.514.333
	Uitvoeringskosten	2.453.690	2.372.007
	Plankosten	1.825.995	1.924.815
	Voorzieningen	156.167	126.887
	Rente	1.296.056	1.266.064
	totaal kosten	10.246.241	10.204.105
Opbrengsten			
	Subsidies	109.444	118.574
	Exploitatiebijdrage	803.902	967.387
	Gronduitgifte bouwkavels	9.312.521	9.313.520
	Gronduitgifte tuingrond	529.480	527.075
	Beheer	11.406	11.407
	totaal opbrengsten	10.766.753	10.937.963
Saldo	nominaal	520.511	
	eindwaarde	542.468	733.858
	contante waarde	529.237	

De grondexploitatie sluit met een positief saldo van € 733.858 per 31-12-2016. Dit resultaat maakt onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat 2016.

Aangezien de gronden die in historisch eigendom van de gemeente zijn, niet gewaardeerd zijn in bovenstaande begroting, moet het positieve saldo als inbrengwaarde van deze grond worden beschouwd.

Met het afsluiten van de grondexploitatie is het resultaat definitief en kan de bijdrage van € 189.075 (= 1/3 van (25 woningen x € 22.689)) aan de bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningbouw geëffectueerd worden. Dit maakt onderdeel uit van het voorstel resultaatbestemming jaarrekening 2016.

Van het positief resultaat zal een bedrag van € 315.000 worden gelabeld voor de mogelijk naheffing van de belastingdienst. Dit wordt vorm gegeven door het treffen van een voorziening t.l.v. de jaarrekening 2016.

Het resterende positieve saldo bedraagt: € 229.783. De restrisico's worden opgenomen in de paragraaf "weerstandvermogen en risicobeheersing".

Met het afsluiten van de grondexploitatie per 31-12-2016 wordt de actieve grondpositie op Haringbuys afgerond en het gebied overgedragen aan het team beheer openbare ruimte.