



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Concern Controller	Adviseur: Ron Emmens	Code: RE/598	OPENBAAR
Medeadviseur(s): Hanneke Peters Manon Klein Kranenburg Erik Zweers			Datum: 29 februari 2012 Regnr.: BW12.0055/RE
Portefeuille(s): Financiën/plattelandontwikkeling		Portefeuillehouder(s): J.A.C.M. Eibers H. Beelen	Paraaf manager: LSC Controlling:
Onderwerp: Aanpassing verwerking gerealiseerde baten "ligt op groen" gelden			Budgetnummer in afdelingsplan:

Procedere	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status ¹	datum	Burgerparticipatie ²
	☐ MT ☐ Ondernemingsraad ☐			☒ B&W ☒ Gemeenteraad	t.b. t.k.n.		☒ 0: niet van toepassing ☐ 1: informeren ☐ 2: raadplegen ☐ 3: adviseren ☐ 4: coproduceren ☐ 5: meebeslissen

Besluiten om:

- Gerealiseerde baten "ligt op groen" voor de grondexploitatie Lombok II (fase1) t.b.v. € 323.837, uit de grondexploitatie te nemen en vrij te laten vallen ten gunste van de bestemmingsreserve Ligt op groen;
- Deze baten te verwerken als terugbetaling van de voorfinanciering vanuit de algemeen vrije reserve;
- De na 1 januari 2012 nog te realiseren baten ligt op groen Lombok II, fase 1 t.b.v. € 121.321 niet toevoegen aan de bestemmingsreserve Ligt op groen maar toevoegen aan de algemene vrije reserve;
- Vanuit de bestemmingsreserve Ligt op groen per 31-12-2011 een terugbetaling doen van € 54.842, waarmee de voorfinanciering van € 500.000 vanuit de algemene vrije reserve afgedekt is;
- De raad deze stelselwijziging vast te laten stellen bij de besluitvorming van de jaarrekening 2011 en de MPG.

GEMEENTESCRETARIS

Datum: Paraaf voor akkoord:

COLLEGEBEHANDELING

Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken
N.E. Joosten (burg)		
F.L.J. Bruning		
J.A.C.M. Eibers		
H. Beelen		
G.J. Verver-Drenth		

Status ☐ A-stuk ☐ B-stuk Datum collegebesluit: 6 maart 2012

COLLEGEBSLUIT:

Gemeentesecretaris

Conform advies

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming

² Argumentatie invullen bij kopie Communicatie en burgerparticipatie



Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW12.0055/RE

Portefeuille: Financiën/plattelandsontwikkeling

Brummen, 29 februari 2012

Onderwerp: Aanpassing verwerking gerealiseerde baten "ligt op groen" gelden

Inleiding

Ontstaan fonds Ligt op groen

Op 26 januari 2006 is door de raad het fonds (is bestemmingsreserve) Ligt op groen ingesteld. Dit fonds is onderdeel van de nota grondbeleid. In 2007 is hierin een bedrag van € 500.000 uit de algemene vrije reserve (AVR) gestort als voorfinanciering. Hiermee kunnen projecten op het gebied van plattelandsontwikkeling en recreatie & toerisme bekostigd worden. Dit is gebeurd vooruitlopend op de bijdrages die, conform de afspraken uit de Nota Grondbeleid, in het fonds Ligt op Groen gestort zouden worden. Dit omdat de grote woningbouwprojecten (Lombok II en Elzenbos II) pas over jaren, na afsluiting van de grondexploitaties, hun bijdrage Ligt op Groen zullen kunnen storten.

Doel van dit advies

Dit advies heeft als doel om de algemeen vrije reserve meer body te geven. Door diverse onttrekkingen in het afgelopen jaar voor bijvoorbeeld het Centrum Plan Eerbeek en noodzakelijke afboekingen op grondexploitaties heeft de AVR een laag punt bereikt.

Huidige situatie

Het fonds Ligt op groen wordt gevoed door toevoeging van de ontvangen bijdrage per nieuw te realiseren woning.

In de grondexploitaties zoals Elzenbos en Lombok zijn tot op heden de LOG-bijdragen als bate en als last opgenomen. Per saldo dus nihil. Dus geen invloed op het uiteindelijke resultaat.

Voor de grondexploitatie Lombok zijn de ontvangen bijdragen overgeheveld van de gezamenlijke grondexploitatie (gezamenlijk met ontwikkelaar) naar de eigen gemeentelijke grondexploitatie (Lombok II). Deze baten zijn dus al afgezonderd.

In de grondexploitatie voor Elzenbos wordt de LOG-bijdrage weliswaar afzonderlijk geadmistreerd maar blijft onderdeel van deze grondexploitatie.

De tot op heden gerealiseerde LOG-bijdragen zijn dus nog onderdeel van de betreffende grondexploitaties. Uitname van de LOG-gelden wordt gezien als tussentijdse winstneming. Dit is ook conform de tot 2008 geldende regelgeving, zoals verwoord in de notitie grondbeleid van de commissie BBV.

Aangezien geen tussentijdse winstneming volgens de eigen gemeentelijke regels is toegestaan, moeten deze LOG-gelden onderdeel uit blijven maken van deze grondexploitaties.

Nieuwe situatie

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij de gerealiseerde LOG-gelden voor de grondexploitatie Lombok niet meer als tussentijdse winstneming worden gezien, maar zonder problemen uitgenomen kunnen worden. Voor de grondexploitatie Elzenbos ligt dit gecompliceerder daar de LOG-gelden in de m²-prijs voor de uitgifte van de gronden zijn opgenomen en daardoor onderdeel zijn geworden van de grondexploitatie. Uitname van de LOG-gelden wordt dan als tussentijdse winstneming gezien.

Conclusie

Er bestaat dus de mogelijkheid om de LOG-gelden van de grondexploitatie Lombok II over te hevelen naar de reserves. Voor de grondexploitatie Elzenbos ligt deze situatie complexer en wordt geadviseerd de gerealiseerde LOG-gelden niet over te hevelen naar de reserves.

Argumenten

- 1.1 *De huidige regelgeving staat toe om de gerealiseerde LOG-gelden uit de grondexploitatie te laten vrijvallen*
De huidige regelgeving staat toe om de gerealiseerde LOG-gelden voor de grondexploitatie Lombok II uit deze grondexploitatie te halen en over te hevelen naar het fonds Ligt op groen. Voor de LOG-gelden uit de grondexploitatie Elzenbos is dit op dit moment niet mogelijk.
- 2.1 *Hiermee kan een deel van de voorfinanciering van het fonds Ligt op groen fonds afgelost worden*
In de raadsvergadering van 27 september 2007 (RV07.0018) heeft een voorfinanciering plaatsgevonden vanuit de AVR naar het fonds Ligt op groen voor € 500.000. Hierbij is toen afgesproken dat deze voorfinanciering eerst teruggestort zou kunnen worden bij het afsluiten van de woningbouwcomplexen. Door veranderende regelgeving is echter een eerdere terugstorting van deze voorfinanciering mogelijk voor een bedrag van € 323.837.
- 2.2 *Hiermee wordt de AVR extra gevoed*
De AVR heeft door diverse onttrekkingen (zoals voor centrumplan Eerbeek en verliezen op grondexploitaties) een laag punt bereikt. Hiermee kan de algemeen vrije reserve weer aangevuld worden.
- 3.1 *Deze wijziging heeft ook consequenties voor volgende jaren*
Door nu als stelselwijziging door te voeren dat de gerealiseerde LOG-gelden fase 1 voor Lombok II vrijvallen zal dit ook gelden voor de volgende jaren en fasen.
- 4.1 *Het totale bedrag van de oorspronkelijke voorfinanciering wordt hiermee teruggestort aan de AVR*
Door een eenmalige uitname uit het fonds Ligt op groen van € 54.842 wordt bereikt dat het totale bedrag van € 500.000 binnen afzienbare tijd weer wordt teruggestort aan de AVR.
- 5.1 *het is aan de raad om stelselwijzigingen goed te keuren*
Het college kan voorstellen doen voor een stelselwijziging. Het is echter aan de raad om een stelselwijziging goed te keuren. Deze goedkeuring kan via aanbieding van de jaarrekening 2011 en de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) lopen door hiervoor afzonderlijk goedkeuring te vragen.

Kanttekeningen

- 3.1 *Moment van ontvangst van de in de toekomst te realiseren LOG-gelden is onzeker*
Het moment van ontvangst van de te realiseren LOG-gelden is afhankelijk van de grondverkoop. Dit kan al in 2012 plaatsvinden maar kan ook eerst in de jaren nadien worden gerealiseerd.
- 3.2 *Vervroegd uitnemen moment nog niet gerealiseerde LOG-gelden*
Ook zou aanvullend de keuze gemaakt kunnen worden om de nog na 31-12-2011 te realiseren LOG-gelden groot € 121.321 alvast uit het fonds Ligt op groen te halen per 31-12-2011. Nadien kunnen dan de ontvangen LOG-gelden weer toegevoegd worden aan het fonds Ligt op groen. Hiermee wordt de positie van de AVR extra verstevigd. Dit leidt tot een inperking van het fonds waarvoor in het verleden niet gekozen is. Hiervoor dient dan ook een afzonderlijk besluit genomen te worden.
- 4.1 *Rechtstreeks uitnemen uit fonds Ligt op groen vereist nieuw college- en raadsbesluit*
Het uitnemen van geld uit het huidige fonds Ligt op groen aan de AVR heeft wel rechtstreekse consequenties voor het beschikbare budget en wijkt af van het eerder genomen raads- en collegebesluit.

Advies adviesorganen

Accountant

Door onze huisaccountant Ernst&Young is ingestemd met deze verantwoordingswijze.

Werkgroep plattelandsvernieuwing

In de vergadering van de werkgroep Plattelandslandsvernieuwing d.d. 27-02-12 is de adviesnota toegelicht. De werkgroep betreurt het dat met deze adviesnota wordt afgeweken van eerdere besluiten en dat er nu een forse uitname uit het fonds Ligt op Groen wordt voorgesteld van € 54.842, zonder dat dit ten goede komt aan projecten. De werkgroep heeft haar zorgen over het fonds, zowel de beschikbare middelen als de verwachte bijdrages. De werkgroep begrijpt ook het belang van het op peil brengen van de AVR en daarmee een gezonde gemeente Brummen. De werkgroep gaat daarom akkoord met het uitnemen.

Communicatie en burgerparticipatie

n.v.t.

Financiële toelichting

Algemeen vrije reserve

In de grondexploitatie Lombok II zijn de volgende mutaties inzake het fonds Ligt op groen zichtbaar:

Tot en met 2010 gerealiseerd aan LOG-gelden Lombok II	€ 239.661
In 2011 gerealiseerde LOG-gelden Lombok II	€ 84.176
Tot en met 2011 gerealiseerde LOG-gelden Lombok II	€ 323.837

Nog te realiseren LOG-gelden vanaf 1-1-2012 Lombok II	€ 121.321
Totaal LOG-gelden Lombok II fase 1	€ 445.158

Overheveling vanuit Fonds Ligt op groen per 31-12-2011	€ 54.842
Totaal toe te voegen aan de AVR	€ 500.000

De overhevelingen zullen per 31-12-2011 plaatsvinden voor een (gerealiseerd) bedrag ad € 378.679 en verwerkt worden in de jaarrekening 2011 en de MPG. Het nog te realiseren bedrag aan LOG-gelden vanaf 1-1-2012 Lombok II ad € 121.321, zal in de jaren na 1-1-2012 worden toegevoegd aan de AVR.

Fonds Ligt op groen

Op dit moment zit er € 404.920 in het fonds Ligt op Groen, dit is het werkelijke bedrag. Via het uitvoeringsprogramma "De schop in de grond" en separate collegebesluiten is er voor ca. € 85.000 gereserveerd voor nieuwe en lopende projecten. Resteert dus € 319.920.

Na de eenmalige onttrekking van € 54.842 wordt het saldo per 31-12-2011 ca. € 265.000.

Grondexploitatie Lombok II

Door het vervroegd uitnemen van de LOG-gelden van € 323.837 zal de rentetoevoeging aan deze grondexploitatie per jaar € 16.150 lager zijn. Uitgaande van een doorlooptijd tot 2025 van deze grondexploitatie zal dit leiden tot een minderopbrengst op deze grondexploitatie van ruim € 300.000 nominaal. Het vervroegd uitnemen van het 2^e deel LOG-gelden t.b.v. € 121.321 verloopt gefaseerd (pas op het moment dat de grond wordt verkocht). Het vervroegd uitnemen van dit laatste deel leidt tot minder renteopbrengsten van ruim € 136.000. Per saldo wordt de winstgevendheid van deze grondexploitatie dan met € 436.000 nominaal verminderd ten gunste van de reguliere exploitatie in de jaren 2012 tot en met 2025.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten

Notitie grondbeleid (commissie BBV)

Inkoop en aanbesteding

n.v.t.

Uitvoering

Verwerking vindt plaats in de jaarrekening 2011 en de MPG 2011.

Op korte termijn ontvangt u een adviesnota vanuit de afdeling Ruimte over de twee plattelandsfondsen fonds Ligt op groen en meeropbrengsten toeristenbelasting. Hierin zal een voorstel staan over de besteding van de gelden, de ambitie en de organisatie.

Bijlage(n) ter vaststelling

n.v.t.

Bijlage(n) ter informatie

1. Notitie "Ligt op groen (LOG); verwerking in grondexploitaties en jaarrekening" (INT12.0371)
2. Uitvoeringsplan Plattelandsontwikkeling en Toerisme en Recreatie (RV07.0018 d.d. 27 september 2007)