



Agendapuntnr. 9

Raadsvoorstel tot vaststelling van:

- de reservepositie grondexploitatie;
- de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2002 en de daarin vermelde bouwterreinprijzen.
- de nota fonds bovenwijkse voorzieningen.
- de nota fonds sanering milieuhinderlijke bedrijven.

Reservepositie

De grondexploitatie is een financieel middel om op basis van nieuwe plannen binnen bestemmingsplannen bouwrijpe grond te realiseren. Binnen deze gemeente kennen we een aantal grondexploitaties. Al deze grondexploitaties kennen een individueel financieel resultaat. Dit individuele exploitatieresultaat kan een tekort, verlies of een overschot/winst opleveren. In principe is het mogelijk dat een grondexploitatie verlies lijdt. Echter dit verlies moet uiteraard wel ergens uit betaald worden. In onze gemeente kennen we hiervoor de reservepositie grondexploitatie.

In de reservepositie grondexploitatie worden alle individuele te verwachten resultaten van de diverse grondexploitaties verzameld en is een financiële buffer gevormd om financiële risico's en tekorten in het geheel van alle grondexploitaties op te vangen. Hierdoor hoeven voorziene tekorten maar ook eventuele onvoorziene tekorten in de vele grondexploitaties niet te worden opgevangen door de algemene reserves van de gemeente en komt dus het afdekken van de risico's van dit beleidsveld niet ten laste van de financiële ruimte voor de overige beleidsvelden in de gemeente.

Bij raadsbesluit van 26 november 2001 zijn alle grondexploitaties geactualiseerd naar de toestand per 1 januari 2001 en is tevens inzicht verkregen in de reservepositie van de grondexploitatie. Daarbij is toegezegd dat de volgende herziening naar de toestand per 1 januari 2002 zo spoedig mogelijk wordt opgesteld om de uitkomsten van deze herziene exploitaties te gebruiken voor de begroting 2003 en de meerjarenbegroting.

Voor u ligt bij de secretaris/griffier ter inzage de actualisatie reservepositie grondexploitatie per 1 januari 2002 met de daarbij behorende bijlagen een t/m vijf. In deze actualisatie zijn de laatste saldi van de diverse grondexploitaties naar de toestand per 1 januari 2002 gebundeld in een grote overkoepelende exploitatie.

Uit deze actualisatie blijkt, dat er financiële ruimte aanwezig is om geldmiddelen tot een bedrag van maximaal € 279.143 te onttrekken aan de reserve grondexploitatie voor andere door uw raad nog te bepalen doeleinden. In de berekening van de reservepositie is echter geen rekening gehouden met de gevolgen voor het plan Egchel-Noord als gevolg van de recente uitspraak van de Raad van State. Op grond daarvan wordt het wenselijk geacht om het berekende voordelig resultaat binnen de grondexploitatie te houden en vooralsnog te



reserveren voor het plan Egchel-Noord. In een volgende berekening van de reservepositie grondexploitatie wordt hierop teruggekomen.

Grondexploitaties

De bepaling van voornoemde reservepositie is gebaseerd op individuele te verwachten resultaten van de diverse grondexploitaties. De lopende grondexploitaties zijn geactualiseerd naar de toestand per 1 januari 2002. Het betreft de volgende exploitaties:

- grondexploitatie Grashoek-Houwenberg II; (04)
- grondexploitatie Industrierrein Beringe fase 4; (11)
- grondexploitatie Bedrijvenpark Kennedylaan fase 2; (21)
- grondexploitatie Beringe-Kampweg III. (25)
- grondexploitatie De Riet; (26)
- grondexploitatie Koningslust Adriaansweg (29)
- grondexploitatie Industrierrein Panningen fase 1; (30)
- grondexploitatie Ringovenpark; (32)
- grondexploitatie Centrumplan Panningen; (34)
- grondexploitatie Locatie Haciënda; (40)
- grondexploitatie Egchel-Noord; (41)
- grondexploitatie Industrierrein Panningen fase 2 en 3; (44)

Deze stukken liggen eveneens op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk voor u bij de secretaris ter inzage.

De uitgangspunten voor de opbrengstbepaling van de bovengenoemde actualisatie zijn de op 26 november 2001 vastgestelde verkoopprijzen verhoogd met 2,5% hetgeen neerkomt op de volgende afgeronde grondprijzen exclusief BTW:

- € 152 per m² woningbouwgrond binnen de plannen Grashoek-Houwenberg, Koningslust en Beringe-Kampweg;
- € 163 per m² woningbouwgrond binnen de plannen Egchel-Noord, Haciënda en De Riet.
- € 35 per m² bedrijfbouwgrond op niet-zichtlocaties en € 42 per m² bedrijfbouwgrond op zichtlocaties binnen het plan Industrierrein Beringe;
- € 49 per m² bedrijfbouwgrond op niet-zichtlocaties en € 54 per m² bedrijfbouwgrond op zichtlocaties binnen het plan Industrierrein Panningen;
- € 59 per m² bedrijfbouwgrond binnen het plan Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan.

Nota fonds bovenwijkse voorzieningen

De nota fonds bovenwijkse voorzieningen is geactualiseerd per een januari 2002. Het doel van deze nota is het geven van een onderbouwing ter vaststelling van de hoogte van de bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage bedraagt thans:

- € 10,21 per m². uit te geven woningbouwgrond;
- € 4,54 per m². uit te geven bedrijfbouwgrond.

Aan deze nota mag geen andere betekenis worden toegekend. Werken die uit het fonds worden betaald, worden via de jaarlijkse of meerjarenbegroting toegekend.



De huidige nota geeft de stand van zaken op een januari 2002 weer voor toegekende en gerealiseerde uitgaven. Dit vormt de basis voor toekenning van nieuwe projecten en ruimte voor de komende jaren.

Uit de thans voorliggende actualisatie blijkt dat een aantal bijdragen waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden nog niet zijn uitbetaald. Deze bijdragen zullen alsnog in 2002 worden verricht. Deze bedragen zijn dus doorgeschoven naar 2002.

De berekening laat zien, dat er geen financiële ruimte is om in de jaren 2002 en 2003 aanvullende nieuwe projecten op te nemen die ten laste komen van het fonds bovenwijkse voorzieningen.

Nota fonds sanering milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving.

Naast het fonds bovenwijkse voorzieningen hebben we nog de hierboven genoemde reserve. Het doel van deze nota is eveneens het geven van een onderbouwing ter vaststelling van de hoogte van de bijdrage aan het fonds. Deze bijdrage bedraagt thans:

- € 2,27 per m2. uit te geven woningbouwgrond.
- € 1,13 per m2. uit te geven bedrijfgrond.

Aan deze nota mag ook geen andere betekenis worden toegekend. Werken die uit het fonds worden betaald, worden via de jaarlijkse of meejarenbegroting toegekend.

Dit fonds is gevormd om in voorkomende gevallen een bijdrage te kunnen verstrekken bij de sanering, zoals sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw, van milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving. Er heeft al besluitvorming door uw raad plaatsgevonden over de toekenning van een bijdrage voor het project tien woningen aan de Beekstraat tot een bedrag van € 80.000,--. Deze bijdrage moet dus nog in mindering worden gebracht op het huidige saldo als een aangegane verplichting. Er zijn nog twee aanvragen om een bijdrage in behandeling, waarover u binnenkort separaat een voorstel wordt gedaan. Daarnaast is het zeer wel mogelijk dat, als gevolg van de recente uitspraak van de Raad van State, eveneens een beroep op het fonds gedaan moet worden voor een bijdrage in verband met de verplaatsing van twee milieuhinderlijke bedrijven voor de realisering van het plan Egchel-Noord.

Advies commissie

De commissie economische zaken heeft dit voorstel in haar vergadering van 28 augustus 2002 behandeld.

Wij stellen u voor:

- vast te stellen de actualisatie reservepositie grondexploitatie gemeente Helden per een januari 2002.
- in de berekening van de reserve grondexploitatie de navolgende aangegane verplichtingen voor 2002 op te nemen waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden:
 - Centrumplan Panningen € 453.780 (doorgeschoven van 2001 naar 2002)
 - Bijdrage inzake Rijkswegen € 178.789 (Reeds beschikbaar gesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 april 2000)
 - Bijdrage bergingsbezinkbassing € 370.285 (reeds vastgesteld ingevolge het Gemeentelijk Rioleringsplan)



- uit de reserve grondexploitatie twee aanvullende reserveringen op te nemen, te weten:
 - een bedrag van in totaal € 120.000 verdeeld over vier jaren voor mogelijke planschadeclaims die niet meer kunnen worden ingebracht in een grondexploitatie;
 - een bedrag van € 23.778 ter dekking van de boekwaarde voor het plan "ontwikkeling glastuinbouw".
- vast te stellen de volgende geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2002:
 - grondexploitatie Grashoek-Houwenberg II; (04)
 - grondexploitatie Industrierrein Beringe fase 4; (11)
 - grondexploitatie Bedrijvenpark Kennedylaan fase 2; (21)
 - grondexploitatie Beringe-Kampweg III. (25)
 - grondexploitatie De Riet; (26)
 - grondexploitatie Koningslust Adriaansweg (29)
 - grondexploitatie Industrierrein Panningen fase 1; (30)
 - grondexploitatie Ringovenpark; (32)
 - grondexploitatie Centrumplan Panningen; (34)
 - grondexploitatie Locatie Haciënda; (40)
 - grondexploitatie Egchel-Noord; (41)
 - grondexploitatie Industrierrein Panningen fase twee en drie; (44)
- de uitgifte prijzen voor bouwgrond exclusief BTW vast te stellen als volgt:
 - € 152 per m2 woningbouwgrond binnen de plannen Grashoek-Houwenberg, Koningslust en Beringe-Kampweg;
 - € 163 per m2 woningbouwgrond binnen de plannen Egchel-Noord, Haciënda en De Riet.
 - € 35 per m2 bedrijvenbouwgrond op niet-zichtlocaties en € 42 per m2 bedrijvenbouwgrond op zichtlocaties binnen het plan Industrierrein Beringe;
 - € 49 per m2 bedrijvenbouwgrond op niet-zichtlocaties en € 54 per m2 bedrijvenbouwgrond op zichtlocaties binnen het plan Industrierrein Panningen;
 - € 59 per m2 bedrijvenbouwgrond binnen het plan Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan.
- vast te stellen de nota fonds bovenwijkse voorzieningen per 1 januari 2002 en de bijdrage vast te stellen op:
 - € 10,21 per m2 uit te geven woningbouwgrond;
 - € 4,54 per m2 uit te geven bedrijfgrond.
- in het fonds bovenwijkse voorzieningen voor 2002 de navolgende aangegane verplichtingen op te nemen waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden:

• 8785 reconstructie Ruijsstraat deel II	€ 120.706
• 8018 reconstructie Nannesweg (restant)	€ 39.737
• 8804 inrichten gebiedsontsluitingswegen	€ 45.378
• 8800 regeling fietsers van rechts	€ 45.378
• 8650 aanleg ouderenontmoetingsplaats	€ 61.260
• 8634 rotonde Roggelseweg/W. van Hornestraat	€ 90.756
- uit het fonds bovenwijkse voorzieningen onderstaande bedragen beschikbaar te stellen, die in 2002 gecalculeerd zijn als nieuwe projecten:

• 8636 Herinrichting Wilhelminastraat	€ 75.781
• 8434 Riolvervanging Roggelseweg	€ 49.190



- 8634 Rotonde Roggelsweg/W. van Hornestraat € 90.756
- 8710 Herinrichting Rochusplein € 49.190
- 8709 Aanleg voetpad de Koningstraat € 45.378
- 3264 Aanleg park Ringovenpark € 22.235
- Realisering/revitalisering dorpskernen € 226.839
- 8635 Reconstructie Stogger € 136.134
- vast te stellen de nota fonds sanering milieuhinderlijke bedrijven per 1 januari 2002 en de bijdrage vast te stellen op:
 - € 2,27 per m2. uit te geven woningbouwgrond;
 - € 1,13 per m2. uit te geven bedrijvengrond..
- In het fonds sanering milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving voor 2002 de navolgende aangegane verplichtingen op te nemen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden:
 - Saneringslocatie Beekstraat (Smets-Schutte) € 80.000



Nr.9-9

De raad van de gemeente H e l d e n besluit:

- de actualisatie reservepositie grondexploitatie gemeente Helden per 1 januari 2002;
- uit de reserve grondexploitatie de aangegane verplichtingen voor 2002 beschikbaar te stellen, te weten:
 - Centrumplan Panningen € 453.780 (doorgeschoven van 2001 naar 2002);
 - Bijdrage inzake rijkswegen € 178.789 (Reeds beschikbaar gesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 april 2000).
 - Bijdrage in het Bergingsbezinkbassin € 370.285 (ingevolge het gemeentelijk rioleringsplan);
- uit de reserve grondexploitatie een tweetal aanvullende reserveringen op te nemen, te weten:
 - Een bedrag van in totaal € 120.000 verdeeld over vier jaren voor mogelijke planschadeclaims die niet meer kunnen worden ingebracht in een grondexploitatie;
 - Een bedrag van € 23.778 ter dekking van de boekwaarde voor het plan "ontwikkeling glastuinbouw".
- de onderstaande per 1 januari 2002 geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;
 - grondexploitatie Grashoek-Houwenberg II; (04)
 - grondexploitatie Industrierrein Beringe fase 4; (11)
 - grondexploitatie Bedrijvenpark Kennedylaan fase 2; (21)
 - grondexploitatie Beringe-Kampweg III. (25)
 - grondexploitatie De Riet; (26)
 - grondexploitatie Koningslust Adriaansweg (29)
 - grondexploitatie Industrierrein Panningen fase 1; (30)
 - grondexploitatie Ringovenpark; (32)
 - grondexploitatie Centrumplan Panningen; (34)
 - grondexploitatie Locatie Hacienda; (40)
 - grondexploitatie Egchel-Noord; (41)
 - grondexploitatie Industrierrein Panningen fase twee en drie; (44)
- de uitgifte prijzen voor bouwgrond exclusief BTW vast te stellen als volgt:
 - € 152 per m2 woningbouwgrond binnen de plannen Grashoek-Houwenberg, Koningslust en Beringe-Kampweg;
 - € 163 per m2 woningbouwgrond binnen de plannen Egchel-Noord, Hacienda en De Riet.
 - € 35 per m2 bedrijvenbouwgrond op niet-zichtlocaties en € 42 per m2 bedrijvenbouwgrond op zichtlocaties binnen het plan Industrierrein Beringe;
 - € 49 per m2 bedrijvenbouwgrond op niet-zichtlocaties en € 54 per m2 bedrijvenbouwgrond op zichtlocaties binnen het plan Industrierrein Panningen;
 - € 59 per m2 bedrijvenbouwgrond binnen het plan Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan.
- vast te stellen de nota fonds bovenwijkse voorzieningen per 01-01-2002 en de bijdrage vast te stellen op:
 - € 10,21 per m2. uit te geven woningbouwgrond;
 - € 4,54 per m2. uit te geven bedrijfgrond.



- in het fonds bovenwijkse voorzieningen voor 2002 de navolgende aangegane verplichtingen op te nemen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden:
 - 8785 reconstructie Ruijsstraat deel II € 120.706
 - 8018 reconstructie Ninnesweg (restant) € 39.737
 - 8804 inrichten gebiedsontsluitingswegen € 45.378
 - 8800 regeling fietsers van rechts € 45.378
 - 8650 aanleg ouderenontmoetingsplaats € 61.260
 - 8634 rotonde Roggelseweg/W. van Hornestraat € 90.756
- uit het fonds bovenwijkse voorzieningen onderstaande bedragen beschikbaar te stellen, die in 2002 gecalculeerd zijn als nieuwe (deel)projecten:
 - 8636 Herinrichting Wilhelminastraat € 75.781
 - 8434 Rioolvervanging Roggelseweg € 49.190
 - 8634 Rotonde Roggelseweg/W. van Hornestraat € 90.756
 - 8710 Herinrichting Rochusplein € 49.190
 - 8709 Aanleg voetpad de Koningstraat € 45.378
 - 3264 Aanleg park Ringovenpark € 22.235
 - Realisering/revitalisering dorpskernen € 226.890
 - 8635 Reconstructie Stogger € 136.134
- vast te stellen de nota fonds sanering milieuhinderlijke bedrijven per 1 januari 2002 en de bijdrage vast te stellen op:
 - € 2,27 per m2. uit te geven woningbouwgrond;
 - € 1,13 per m2. uit te geven bedrijfgrond..
- in het fonds sanering milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving voor 2002 de navolgende aangegane verplichtingen op te nemen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden:
 - saneringslocatie Beekstraat (Smets-Schutte) € 80.000

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte "actualisatie reservepositie grondexploitatie gemeente Helden (per 01-01-2002)" met de daarbij behorende bijlagen een tot en met vijf.

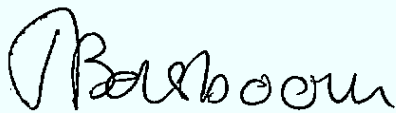
De raad neemt dit besluit op grond van de inhoud van het bijbehorende raadsvoorstel. De basis van dit besluit wordt gevormd door de kaderstellende taak van de raad en door de regelgevende taak van de raad volgens artikel 147 van de Gemeentewet.



De redenen voor dit besluit zijn de actualisatie van de reservepositie grondexploitatie en het komen tot een doorzichtige opbouw van de reserves.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering, 16 september 2002.

De raad van de gemeente H E L D E N,



plaatsvervangend secretaris


voorzitter.