

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3878230	Kosters, Frank	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3878230 - Raadszaak deelafsluiting Dalmeden			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De per 31 december 2024 opgestelde afsluiting Dalmeden vast te stellen met een resultaat van € 7.907.792 en dit resultaat ten goede van de reserve grondexploitaties laten komen;
2. De al in de reserve grondexploitaties opgenomen verplichte tussentijdse winstneming van Dalmeden van € 14.106.139 te laten vervallen;
3. Een nieuwe grondexploitatie Dalmeden voor de deelgebieden Meander Noord, Kamers en Weide te openen;
4. Voor nakomende kosten van € 266.284 beschikbaar te stellen uit de reserve grondexploitatie voor het financieel afgesloten deel van Dalmeden”.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Dalmeden is een langlopend project dat voor het grootste gedeelte gerealiseerd is. Het deel dat reeds gerealiseerd is, wordt door deze administratieve handeling afgesloten waardoor het niet meer tot het projectgebied hoort. Hiermee blijft er een kleiner projectgebied over waarbij het eenvoudiger is om te sturen op de inkomsten en uitgaven op weg naar de definitieve realisatie van de laatste onderdelen van Dalmeden.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3878230	Ivo Heijenrath	SO-PVG	Gerard Gerrits/ Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3878230 - Deelafsluiting Dalmeden			

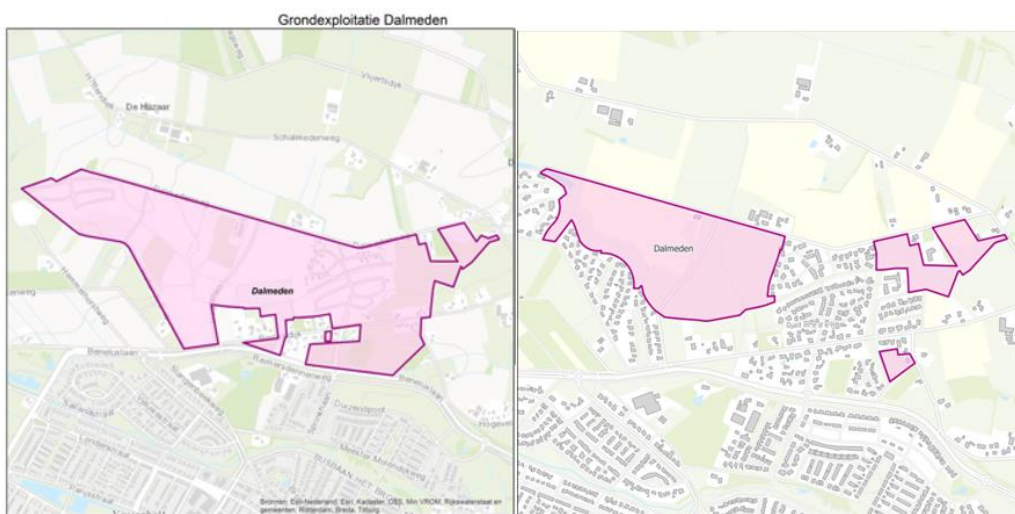


BESLUIT	
1.	De per 31 december 2024 opgestelde afsluiting Dalmeden vast te stellen met een resultaat van € 7.907.792 en dit resultaat ten goede van de reserve grondexploitaties laten komen;
2.	De al in de reserve grondexploitaties opgenomen verplichte tussentijdse winstneming van Dalmeden van € 14.106.139 te laten vervallen;
3.	Een nieuwe grondexploitatie Dalmeden voor de deelgebieden Meander Noord, Kamers en Weide te openen;
4.	Voor nakomende kosten van € 266.284 beschikbaar te stellen uit de reserve grondexploitatie voor het financieel afgesloten deel van Dalmeden.

INLEIDING
Naar aanleiding van een opgetreden fout in de grondexploitatie Dalmeden is de wens uitgesproken om de grondexploitatie Dalmeden te vereenvoudigen/ inzichtelijker te maken en te actualiseren. Dalmeden is een langlopend project dat voor het grootste gedeelte gerealiseerd is. Het deel dat reeds gerealiseerd is, wordt door deze administratieve handeling afgesloten waardoor het niet meer tot het projectgebied hoort. Hiermee blijft er een kleiner projectgebied over waarbij het eenvoudiger is om te sturen op de inkomsten en uitgaven op weg naar de definitieve realisatie van de laatste onderdelen van Dalmeden. De "vereenvoudiging" kan gerealiseerd worden door de grondexploitatie voor de gerealiseerde deelplannen af te sluiten. De grondexploitatie met daarin de deelplannen Meander Noord, Kamers en Weide blijven dan over als, nog uit te voeren (nog te realiseren deel). Het gaat daarbij om: • Het splitsen van de boekwaarden per 31-12-2024 in een gerealiseerd deel en een nog te realiseren deel conform de onderstaande afbeelding; • Per 31-12 2024 wordt het gerealiseerde deel van Dalmeden afgesloten; • Enkele aangegane verplichtingen en nog te realiseren (kleine) werken worden gereserveerd; • Herijking van de winstneming.

Grondexploitatie was

Grondexploitatie wordt



In de herzieningen van 2025 zijn de administratieve aspecten en doorstart van restant Dalmeden verwerkt.

ARGUMENTEN

1.1 *Voldoen aan de uitgesproken wens van het College om de grondexploitatie Dalmeden beheersbaarder te maken.*

Dit te doen door de grondexploitatie Dalmeden af te sluiten en een nieuwe grondexploitatie te openen met de nog te realiseren delen. Door het gerealiseerde deel van Dalmeden af te sluiten wordt veel administratieve ballast voor het resterende deel weggenomen. Met de afsluiting van de grondexploitatie Dalmeden wordt de winstneming definitief vastgesteld. Deze vastgestelde winstneming zal met de afsluiting herijkt worden en verrekend worden met de Reserve.

1.2 *Grondexploitaties moeten bij afsluiting aan wet en regelgeving voldoen.*

De BBV stelt regels en randvoorwaarden vast waaraan voldaan moet worden bij afsluitingen voor beheersbaarheid van de grondexploitaties.

- a. De splitsing van de grondexploitatie brengt met zich mee dat het nog af te ronden deel wordt ingebracht in een in een nieuw te openen grondexploitatie.
- b. De afsluiting betreft een autonome wijziging met materiële financiële gevolgen.

2.1 *De werkelijk gerealiseerde winst geeft een beter zicht op de winstgevendheid van Dalmeden.*

Met de verplichte tussentijdse winstneming viel de winst € 6,2 miljoen (14,1 miljoen – 7,9 miljoen) hoger uit, omdat de toekomstige nog te realiseren opbrengstenstijgingen en de nog te realiseren rentevoordelen meegenomen moeten worden in de winstbepaling tot 2036 (looptijd van de oude grondexploitatie Dalmeden). Dit geeft een te positief beeld.

3.1 Het Besluit begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat er een nieuwe grondexploitatie geopend moet worden.

4.1 *Vaststellen van de post "nakomende kosten Dalmeden".*

Met de afsluiting van de grondexploitatie gerealiseerde deel zijn er nog aangegane verplichtingen en kleinere werkzaamheden te realiseren, deze dienen gereserveerd te worden en komen ten laste van de afsluitende grondexploitatie.

KANTTEKENINGEN

1.1 *Door de afsluiting verliezen we de historie van het project*

De historie blijft bewaard bij het afgesloten deel, waardoor de informatie altijd nog beschikbaar is.

2.1 *Door de afsluiting hebben we minder middelen beschikbaar in de reserve grondexploitaties*

Ondanks dat de reserve met € 6,2 miljoen wordt bijgesteld, blijft er nog € 17,3 miljoen in de reserve beschikbaar voor ontwikkelingen. Ook is er voldoende ruimte om de ingeschatte risico's van € 8,3 miljoen

te kunnen opvangen.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Nadat de huidige grondexploitatie Dalmeden is afgesloten wordt de gerealiseerde winst in de jaarrekening 2024 verwerkt. In de herzieningen van de grondexploitaties 2025 wordt het effect verder toegelicht. De Raad stelt met het vaststellen van de afsluiting de werkelijk gerealiseerde winst vast en stelt het budget beschikbaar voor nakomende kosten zoals woonrijp maken en plankosten .

Financiën

De grondexploitatie Dalmeden complex 52 is per 31-12-2024 afgesloten. Het positief resultaat ad. € 7.907.792 wordt aan de reserve toegevoegd.

Er wordt een budget voor nog te maken kosten ad. € 266.284 als nakomende kosten Dalmeden op de exploitatierekening gereserveerd.

BIJLAGEN

Geen bijlagen