Herfstbericht Vastgoed 2022

bijstelling grondexploitaties



Gemeente Deurne

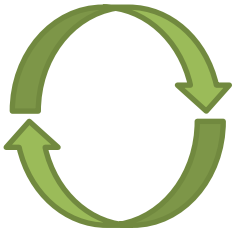
INHOUDSOPGAVE

1. **Inleiding 3**
2. **Besluitvorming..... 3**
3. **Korte stand van zaken grondexploitaties 4**
4. **Planinhoudelijke wijzigingen 5**
5. **Voorbereidingskrediet 7**
6. **Bijstelling grondexploitaties, reserves en voorzieningen 7**
7. **Bijlagen 9**

1. Inleiding

Het college voert binnen de kaders van de raad de grondexploitaties en legt hierover verantwoording af aan de raad. Het college actualiseerde de afgelopen jaren de grondexploitaties één keer per jaar en rapporteerde hierover aan de raad in de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) en het Zomerbericht vastgoed. De Managementrapportage grondexploitaties ligt voor raadsleden vertrouwelijk en onder geheimhouding ter inzage bij de griffie. Vanaf 2022 rapporteert het college in de begroting (paragraaf grondbeleid) en (weer) met het Herfstbericht Vastgoed (hierna; herfstbericht) over de stand van zaken van de grondexploitaties. Vanaf 2023 actualiseren we de grondexploitaties weer twee keer per jaar gelijktijdig met de Jaarrekening en de Begroting.

Juli
Paragraaf grondbeleid Jaarrekening, Zomerbericht en Managementrapportage grondexploitaties



November / december
Paragraaf grondbeleid Begroting en Herfstbericht

Figuur verantwoording grondexploitaties

Wat kunt u lezen in het Herfstbericht?

a. Korte stand van zaken grondexploitaties
b. Planinhoudelijke wijzigingen
c. Voorbereidingskredieten
d. Bijstelling van de grondexploitaties

Voor de leesbaarheid van het document zijn bedragen afgerond op duizenden euro's.

2. Besluitvorming

1. Het Herfstbericht Vastgoed 2022 vast te stellen en daarmee in te stemmen met:
    a. de planinhoudelijke wijzigingen van de volgende grondexploitaties:
        i. Vlierden Zuid
        ii. Helenaveen Zuid
    b. de bijstelling van alle in het Herfstbericht Vastgoed 2022 genoemde grondexploitaties overeenkomstig de bijlage "Grondexploitatiebegrotingen Herfstbericht Vastgoed 2022" die vertrouwelijk ter beschikking is gesteld aan de raads- en commissieleden.
    c. het afsluiten van de grondexploitatie Burgemeester Roefslaan.
    d. het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet (IMVA) van € 75.000 (exc. BTW) om de haalbaarheid van Uitbreiding Kranenmortel Zuid te onderzoeken.
2. De uit de beslispunten 1a t/m 1d voortvloeiende wijzigingen van de Begroting 2022 en de Begroting 2023 en volgende jaren als vermeld in het Raadsoverzicht van de raadsvergadering van 13 december 2022 vast te stellen.

3. Korte stand van zaken grondexploitaties

Hieronder schetsen we van de lopende grondexploitaties een korte stand van zaken.

Woningbouw

Kleine Bottel 2.0 (vrije kavels + CPO)
Dit jaar leverde de gemeente tien bouwkavels voor een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).

Burgemeester Roefslaan
Door krapte op de arbeidsmarkt, is de ambtelijke capaciteit om als gemeente zelf actief plannen te ontwikkelen beperkt. Dit noopt tot keuzes. Dit project zou relatief veel ambtelijke capaciteit vragen in verhouding tot de bijdrage van het project aan de beleidsopgave om meer betaalbare woningen te realiseren. Het college stelt uw raad met dit Herfstbericht daarom voor om deze grondexploitatie te sluiten en de beschikbare capaciteit in te zetten voor ontwikkelingen die meer woningen toevoegen. Dit betekent dat de reeds bestede plankosten (€ 7.000) afgeboekt moeten worden.

De sloop van de garageboxen vindt wel doorgang, echter niet meer vanuit dit grondexploitatieproject en het bijbehorende financiële grondexploitatiecomplex, maar ten laste van de algemene dienst (hiervoor is budget beschikbaar). De planvoorbereidingen voor de sloop starten in 2022. Afhankelijk van de resultaten van de benodigde vooronderzoeken, wordt de sloop ingepland. De voorbereiding en uitvoering van de sloop van de garageboxen, alsook de invulling van de erfafscheiding vinden in nauw overleg plaats met de eigenaren/bewoners van de aangrenzende percelen.

Korte Zeilkens
Dit jaar maakte de gemeente het gebied bouwrijp. Afgelopen jaar heeft een loting plaatsgevonden voor drie bouwkavels en dit leidde tot één verkoop in 2022. De gemeente verwacht de overige twee kavels volgend jaar te verkopen en te leveren en daarna het gebied woonrijp te maken. De loting voor de 4^{e} kavel vindt volgend jaar plaats.

Liesselseweg
De provincie verleende in september goedkeuring op een alternatief foerageergebied voor de beschermde steenuil in dit gebied. Dit betekent dat uitgifte van de vijf bouwkavels kan worden voorbereid en z.s.m. kan starten. Bij voldoende interesse kunnen de gronden eind 2023 worden overgedragen en de grondexploitatie afgesloten worden.

Mariastraat 18a/gymzaal Zeilberg
De verkoop van de twee bouwkavels is gestart en de loting vond plaats medio november van dit jaar. De optie-/koopovereenkomsten worden naar verwachting in december 2022 getekend en geleverd in 2023.

Milhezerweg/Allemansland
Ten tijde van de redactie van dit stuk ligt een voorstel voor in de raadsvergadering van november (2022) waarin wordt voorgesteld om deze grondexploitatie planinhoudelijk te wijzigingen.
Bij deze innovatieve woonvorm maken de bewoners zelf de grond bouw- en woonrijp en dit is verdisconteerd in de grondprijs. In dit Herfstbericht wordt ervan uitgegaan dat de raad conform voorstel heeft besloten.

Vlierden Zuid
Dit jaar levert de gemeente bouwgrond voor twintig woningen. Daarnaast wil het college doorpakken met fase 2 van Vlierden Zuid. Hier is potentie om acht bouwkavels toe te voegen. Meer toelichting hierover leest u in het hoofdstuk 'planinhoudelijke wijzigingen'.

Meistraat, Neerkant
In januari opende Deurne deze grondexploitatie. De gemeente bereidt het bouwrijp maken voor en is in gesprek met een reeds gevormd CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).
Spoorzone Middengebied
Het woonrijp maken van de laatste fase van het middengebied en de laatste verkoop staat in 2023 op het programma.

Spoorzone Katoenstraat
De verkoop van de bouwgrond in Katoenstraat voor 57 woningen vindt naar verwachting volgend jaar plaats. Het merendeel van de werkzaamheden 'bouw- en woonrijp maken' komt voor rekening van de ontwikkelaar.

De Rijtse Vennen
De gemeente en de ontwikkelaar, waarmee een samenwerkingsovereenkomst is gesloten, zijn in gesprek over de laatste fase van de Rijtse Vennen.

Helenaveen Zuid
De afgelopen jaren zijn 16 bouwkavels in Helenaveen Zuid uitgegeven. Het plangebied biedt ruimte om in deze kern nog extra woningen toe te voegen. Het college wil deze kans benutten. De voorbereidingen voor elf à twaalf extra CPO-woningen en gesprekken met kopers lopen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt nog dit jaar ingediend. Meer toelichting hierover leest u in het hoofdstuk 'planinhoudelijke wijzigingen'.

Bedrijventerreinen

Kranenmortel Zuid
De grondexploitatie Kranenmortel-Zuid omvat alleen nog de verkoop van één bedrijfskavel. De verkoop van dit kavel kan pas plaatsvinden als er meer duidelijkheid is over de mogelijke ontwikkeling van de aangrenzende gronden. Het college wil de haalbaarheid van de ontwikkeling van deze gronden onderzoeken. Meer toelichting hierover leest u in het hoofdstuk 'planinhoudelijke wijzigingen'.

Binderen Zuid
Op dit bedrijventerrein is nog circa 1,6 hectare bedrijfsgrond te koop. De uitgifte hiervan staat gepland in 2023. Dan worden ook de werkzaamheden aan het openbaar gebied afgerond.

Willige Laagt
Dit jaar maakte de gemeente bouwrijp, zodat de uitgifte van bouwgrond kan plaatsvinden. Willige Laagt omvat circa 4,7 hectare bedrijfsgrond en deze geeft de gemeente in bedrijfskavels variërend in grootte van 1.000 tot 5.000 m^2. De gronduitgifte van bedrijfskavels staat gepland in de periode 2023 t/m 2027.

4. Planinhoudelijke wijzigingen

Voor twee grondexploitaties leggen we met dit Herfstbericht een planinhoudelijke wijziging aan uw raad voor. Het besluit om een grondexploitatie planinhoudelijk te wijzigen, is aan de raad. Het college mag een planinhoudelijke wijziging alleen verwerken in de jaarrekening als de raad voor

31 december hierover heeft besloten. In het Zomerbericht 2019 is de raad geïnformeerd dat voor Vlierden Zuid en Helenaveen Zuid een volgende fase wordt voorbereid en met dit Herfstbericht leggen we de planinhoudelijke wijziging aan de raad voor om vast te stellen.

Vlierden Zuid
Om de ambities op het gebied van wonen in Vlierden waar te maken, wil het college na de verkoop van de bouwkavels in fase 1 doorpakken met fase 2 van Vlierden Zuid. In fase 2 kunnen we 8 bouwkavels toevoegen voor CPO. Dit vraagt om een planologische aanpassing en daarnaast moeten de bouwkavels bouwrijp gemaakt worden en een extra stuk weg aangelegd worden. Het financiële resultaat verbetert hierdoor naar een verwachte eindwaarde van € 836.000 positief (was € 185.000 positief).



Helenaveen Zuid
Binnen het plangebied van Helenaveen Zuid is ruimte om twaalf extra woningen toe te voegen. Hiervoor is een planologische wijziging nodig en daarnaast moet het gebied woonrijp gemaakt worden. Het gebied is grotendeels bouwrijp, behalve de ontsluitingswegen, de rioolaansluitingen en nutsvoorzieningen voor deze 2e fase. Het financiële resultaat van deze grondexploitatie verbetert door deze planinhoudelijke wijziging. De extra grondopbrengsten zijn hoger dan de extra kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Met de Jaarrekening 2022 / Zomerbericht 2023 verwerken we de financiële gevolgen van deze planinhoudelijke wijziging in de grondexploitatie, omdat ten tijde van het opstellen van het Herfstbericht nog niet alle benodigde informatie beschikbaar was.



5. Voorbereidingskrediet

Uitbreiding Kranenmortel Zuid
De gemeente heeft grond aangrenzend aan Kranenmortel Zuid in eigendom. Deze grond behoorde voorheen tot de grondexploitatie Kranenmortel Zuid. In 2019 zijn deze gronden naar de strategische grondvoorraad overgeheveld, omdat de behoefteramingen toen lager waren dan nu. De prognose naar de behoefte van bedrijfskavels zijn bijgesteld en vragen om extra bedrijfsgrond in de gemeente. Het college wil de haalbaarheid van de ontwikkeling van de aangrenzende gronden onderzoeken en stelt daarom voor om een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen. Dit voorbereidingskrediet komt op de balans onder de immateriële vaste activa. Als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot het openen van een grondexploitatie dan kunnen de kosten van het voorbereidingskrediet ingebracht worden in de grondexploitatie. Mocht het haalbaarheidsonderzoek niet leiden tot het openen van een grondexploitatie dan stellen we voor om deze kosten te dekken uit de ARG.

6. Bijstelling grondexploitaties, reserves en voorzieningen

Dit jaar zijn de grondexploitaties een eerste keer herzien met de Jaarrekening 2021 / Zomerbericht 2022. Met dit Herfstbericht stellen we voor de grondexploitaties de geraamde opbrengsten en geraamde kosten bij op basis van de huidige inzichten in de voortgang van de grondexploitaties.

De bijgestelde grondexploitatiebegrotingen zijn opgenomen in bijlage 1 “Grondexploitatiebegrotingen Herfstbericht Vastgoed 2022” van dit Herfstbericht. Deze bijlage bevat marktgevoelige informatie en is vertrouwelijk ter beschikking gesteld aan de raads- en commissieleden.

Hieronder volgt een overzicht van de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2022 t/m 2026 bij het voorliggende Herfstbericht (afgerond in duizenden euro’s).

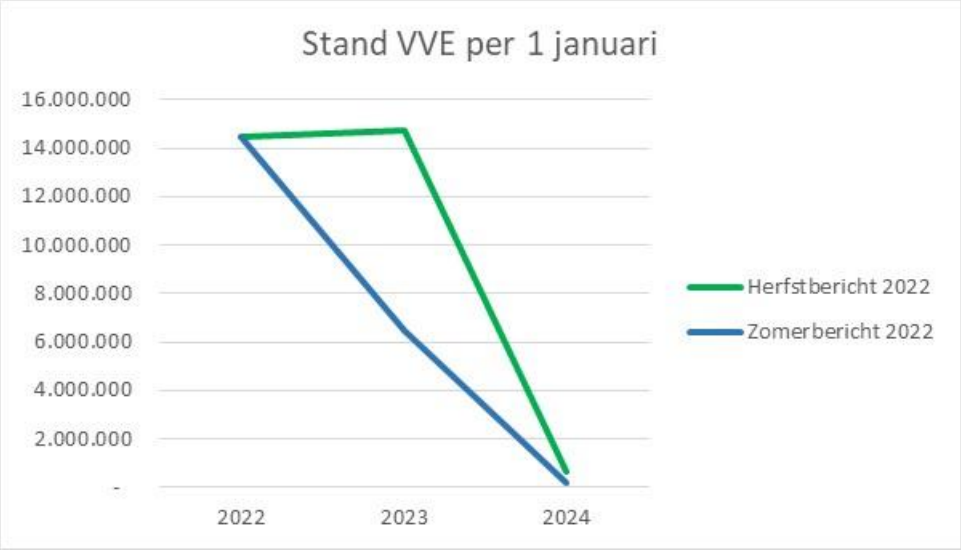
Wonen

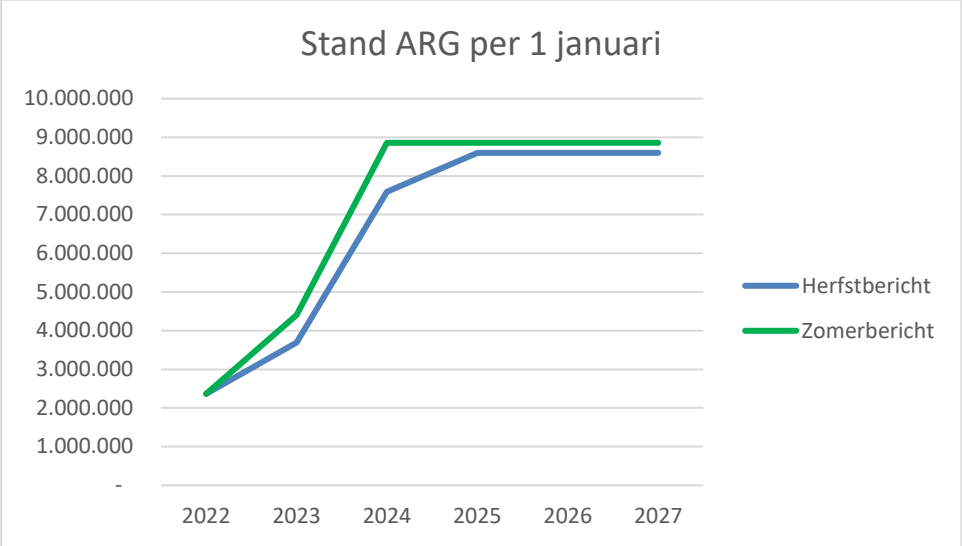
	totaal 2022	totaal 2023	totaal 2024	totaal 2025	totaal 2026
kosten	**2.935.000**	**5.364.000**	**1.706.000**	**-**	**-**
verwervingen	-	-	-	-	-
sloop en sanering	172.000	59.000	-	-	-
openbare werken	670.000	1.125.000	654.000	-	-
plankosten	362.000	300.000	93.000	-	-
VTU	-	-	-	-	-
planschade	-	-	-	-	-
tijdelijk beheer	13.000	9.000	1.000	-	-
overig	-	-	22.000	-	-
rente	445.000	414.000	-70.000	-	-
(tussentijdse) winstneming	1.273.000	3.457.000	1.006.000	-	-
opbrengsten	**2.540.000**	**7.462.000**	**836.000**	**-**	**-**
bouwgrond woningbouw	2.493.000	7.347.000	830.000	-	-
bouwgrond bedrijventerreinen	-	-	-	-	-
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-	-	-	-	-
subsidies	-	-	-	-	-
bijdragen	47.000	115.000	6.000	-	-

Werken

	totaal 2022	totaal 2023	totaal 2024	totaal 2025	totaal 2026
kosten	**1.244.000**	**1.183.000**	**77.000**	**62.000**	**47.000**
verwervingen	-	-	-	-	-
sloop en sanering	-	-	-	-	-
openbare werken	911.000	369.000	-	-	-
plankosten	101.000	190.000	24.000	24.000	25.000
VTU	-	-	-	-	-
planschade	-	-	-	-	-
tijdelijk beheer	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
overig	-	-	-	-	-
rente	173.000	182.000	50.000	35.000	19.000
(tussentijdse) winstneming	56.000	439.000	-	-	-
opbrengsten	**920.000**	**7.409.000**	**554.000**	**554.000**	**554.000**
bouwgrond woningbouw	-	-	-	-	-
bouwgrond bedrijventerreinen	891.000	7.409.000	554.000	554.000	554.000
verkoop vastgoed	-	-	-	-	-
overige verkoopopbrengsten	-	-	-	-	-
subsidies	-	-	-	-	-
bijdragen	30.000	-	-	-	-

Onderstaande grafieken geven de weerslag van de aanpassing van de jaarschijven aan op de voorziening verlieslatende exploitaties (hierna: VVE) en de algemene reserve grondbedrijf (hierna: ARG). De VVE dekt het te verwachten verlies op de grondexploitaties af. In 2024 sluiten we van de huidige portefeuille van grondexploitaties naar verwachting de laatste verliesgevende grondexploitatie.





7. Bijlagen

Bijlage 1: Grondexploitatiebegrotingen Herfstbericht Vastgoed 2022
Deze bijlage is vertrouwelijk ter beschikking gesteld aan de raads- en commissieleden.