Datum raad	3 november 2022	Zaaknummer	2170372
Datum college	30 augustus 2022		
		Portefeuille	Economie, financiën, dienstverlening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Activeren voorbereidingskredieten t.b.v. verschillende gebiedsontwikkelingen		

Samenvatting
De gemeente heeft de ambitie om de volgende locaties te gaan (her)ontwikkelen:

- 't Binnenveld te Keldonk;
- P&P terrein te Eerde;
- Haakakker te Eerde;
- Gemeentewerf te Sint-Oedenrode;
- Stadhuisplein te Veghel;
- Korstenhof Zuid in Boerdonk.

Voordat deze plannen ontwikkeld kunnen gaan worden dient o.a. eerst een stedenbouwkundig plan gemaakt te worden, een ontwerp bestemmingsplan opgesteld te worden en een grondexploitatie vastgesteld te worden.

Momenteel is er nog geen grondexploitatie voor deze plannen, maar dienen er al wel kosten gemaakt te worden voor de voorbereiding van deze plannen. Daarom wordt de gemeenteraad gevraagd voorbereidingskredieten beschikbaar te stellen voor deze plannen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
N.v.t.

Behandeling in commissie
18 oktober 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het instemmen met het aanwijzen van de volgende locaties als ontwikkellocatie:
    - 't Binnenveld te Keldonk;
    - P&P terrein te Eerde;
    - Haakakker te Eerde;
    - Gemeentewerf te Sint-Oedenrode;
    - Stadhuisplein te Veghel;
    - Korstenhof Zuid in Boerdonk.
2. In te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten onder de immateriele vaste activa t.b.v.:
    - de ontwikkeling ’t Binnenveld in Keldonk tot maximaal €100.000;
    - de ontwikkeling P&P terrein in Eerde tot maximaal €100.000;
    - de ontwikkeling Haakakker in Eerde tot maximaal €100.000;
    - de (her)ontwikkeling van het Gemeentewerf in Sint-Oedenrode tot maximaal €150.000;
    - de (her)ontwikkeling van het Stadhuisplein in Veghel tot maximaal €250.000;
    - de ontwikkeling Korstenhof-Zuid in Boerdonk tot maximaal €100.000

Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om in te stemmen om voorbereidingskosten te activeren onder de immateriële vaste activa.

Aanleiding

't Binnenveld te Keldonk

De gemeente heeft gronden verworven in Keldonk om voor de kern van Keldonk tot een kwantitatief en kwalitatief goed woningaanbod te komen. Het woningbouwprogramma bestaat uit een gemengd programma, welke in twee fases tot realisatie moeten komen. Stedenbouwkundig zal de kern afgerond worden in lijn met de structuurvisie Keldonk (2007).

P&P terrein te Eerde

Op het P&P terrein, plaatselijk bekend als Valkenberghstraat 23 in Eerde, is op dit moment de Petrus en Paulus basisschool gevestigd. Inmiddels is besloten dat deze school niet meer voldoet en zal verdwijnen op deze locatie. Zodra de school verhuist is naar een nieuwe locatie komt het P&P terrein vrij voor een nieuwe invulling. Die beoogde invulling is ‘woningbouw’, in lijn met het op 24 juni 2021 door de gemeenteraad vastgestelde actieplan woningbouw.

Haakakker te Eerde

In het Actieplan woningbouwversnelling is voor de locatie Haakakker aangegeven dat deze locatie actief opgepakt wordt door de gemeente met als doel om er 15 tot 30 woningen te kunnen realiseren, waarbij de focus wordt gelegd op starters en senioren.

Gemeentewerf te Sint-Oedenrode

De voormalige gemeentewerf ligt aan de Eerschotsestraat 16 en is niet meer als gemeentewerf in gebruik. In de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is een gebiedsvisie ‘Eerschotsestraat – Dommel’ vastgesteld voor de omgeving, waarin ter plaatse woningbouw is beoogd.

Stadhuisplein te Veghel
Herontwikkeling locatie Stadhuisplein 2-4, waarbij wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave, wordt voorzien in vervangende nieuwbouw voor de brandweer, wordt bijgedragen aan de centrumvisie en parkeersituatie in Veghel Centrum. Het resultaat draagt bij een aantrekkelijke, duurzame en gezonde omgeving om te wonen, werken en recreëren. Gemeentelijk vastgoed krijgt een toekomstbestendige invulling.

Korstenhof Zuid in Boerdonk
In het Actieplannen woningbouwversnelling heeft de gemeenteraad Korstenhof Zuid in Boerdonk aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Daarbij is besloten om deze locatie actief op te pakken als gemeente met als doel om op deze locatie ca. 40 woningen te realiseren, waarbij de focus wordt gelegd op starters, gezinnen en senioren.

Argumenten
1. *Door het aanwijzen van de verschillende locatie's als ontwikkelingslocatie kunnen de kosten vooruitlopend op het openen van de grondexploitaties worden geactiveerd;*
2. *De voorbereidingskosten worden uiteindelijk gedekt uit de nog vast te stellen grondexploitatie, omdat de werkzaamheden opgenomen zijn in de kostensoortenlijst Bro*.*

** Kostensoort Bro: de kostensoortenlijst is een lijst waarin alle kostensoorten opgenomen zijn die de gemeente in de exploitatieopzet mag meenemen. Het gaat om de kosten die normaal tot de grondexploitatie worden gerekend. Onder andere de kosten voor onderzoek, het gemeentelijke apparaat en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van de ontwikkelopgave zijn hierin opgenomen*

Kanttekeningen
1. *De kosten die geactiveerd kunnen worden moeten passen binnen de kostensoortenlijst van de Wro/Bro.*
   De kosten voor planontwikkeling vallen onder de kostensoortenlijst van Wro/Bro en kunnen dus worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Kosten die niet vallen onder de kostensoortenlijst kunnen niet worden geactiveerd. Gelet op de voorgenomen ontwikkeling zullen er geen kosten gemaakt moeten worden die buiten de kostensoortenlijst vallen. Alle kosten kunnen daarom geactiveerd worden.

2. *De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.*
   Mocht na vijf jaar blijken dat er geen grondexploitatie kan worden geopend dan zullen de eerder geactiveerde kosten moeten worden afgeboekt en vindt deactivering plaats ten laste van de algemene reserve. Vandaar dat in de besluitvorming een maximaal bedrag is opgenomen dat geactiveerd kan worden. Hierdoor wordt de hoogte van de eventuele afwaardering gemaximeerd. Momenteel wordt gewerkt aan concrete planvorming. Naar verwachting zal dus binnen de gestelde periode van 5 jaar een grondexploitatie geopend kunnen worden.

3. *Voor de voorbereidingen van de ontwikkelopgave dient voldoende capaciteit beschikbaar te zijn.*

Mocht er onvoldoende capaciteit beschikbaar zijn zal deze ingehuurd moeten worden. Met het activeren van voorbereidingskosten komt hier budget voor beschikbaar. Als uiteindelijk een grondexploitatie wordt geopend binnen 5 jaar kunnen deze kosten daar naartoe worden overgeboekt, waardoor de kosten worden gedekt door de grondexploitatie.

Communicatie
Over het activeren van kosten ten behoeve van de betreffende projecten vindt geen actieve communicatie plaats.

Participatie
N.v.t.

Duurzaamheid
Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de huidige duurzaamheidseisen.

Financiële toelichting
De raad wordt gevraagd om in te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten onder de immateriële vaste activa t.b.v. verschillende gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente Meierijstad.

De te activeren kosten kunnen gedurende maximaal 5 jaar geactiveerd worden. De bedoeling is dat deze kosten binnen een periode van 5 jaar worden overgezet naar een nog te openen grondexploitatie. Als blijkt dat het niet mogelijk is om de kosten over te zetten naar een grondexploitatie dan moet na een periode van maximaal 5 jaar deactivering van de kosten plaats vinden ten laste van de algemene reserve.

Planning
Na het instemmen met het activeren van voorbereidingskosten onder immateriële vaste activa zal begonnen worden met de voorbereiding van de ontwikkeling van de verschillende locaties.

Rechtsbescherming
N.v.t.

Monitoring en evaluatie
N.v.t.

Bijlagen
-
Onderliggende documenten
-
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022 over het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten.

Gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

Besluit gemeenteraad:
1. Het instemmen met het aanwijzen van de volgende locaties als ontwikkellocatie:
   - 't Binnenveld te Keldonk;
   - P&P terrein te Eerde;
   - Haakakker te Eerde;
   - Gemeentewerf te Sint-Oedenrode;
   - Stadhuisplein te Veghel;
   - Korstenhof Zuid in Boerdonk.
2. Het instemmen met het activeren van voorbereidingskosten onder de immateriele vaste activa t.b.v.:
   - de ontwikkeling 't Binnenveld in Keldonk tot maximaal €100.000;
   - de ontwikkeling P&P terrein in Eerde tot maximaal €100.000;
   - de ontwikkeling Haakakker in Eerde tot maximaal €100.000;
   - de (her)ontwikkeling van het Gemeentewerf in Sint-Oedenrode tot maximaal €150.000;
   - de (her)ontwikkeling van het Stadhuisplein in Veghel tot maximaal €250.000;
   - de ontwikkeling Korstenhof-Zuid in Boerdonk tot maximaal €100.000.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 november 2022.

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij