



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	15 februari 2022
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Grondbedrijfrapportage 2022
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting:

Jaarlijks vindt er een herziening plaats van de grondbedrijfrapportage. In de rapportage geven we inzicht in de wijzigingen die er plaatsvinden in de complexen van het grondbedrijf van de gemeente. We geven daarbij aan wat de opgave is die we hebben en wat de bijbehorende kansen en risico's zijn. De grondbedrijfrapportage 2022 wordt middels dit voorstel aan u voorgelegd.

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2022 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
 2. Het vormen van een verliesvoorziening van € 1.125.000 voor het complex Centrumplan Boekel en deze ten laste te brengen van de exploitatie 2021 als onderdeel van het jaarrekeningresultaat van de algemene dienst.
-

Inleiding/probleemstelling:

In dit voorstel leggen we de grondexploitatie 2022 aan u voor. De rapportage is de beleidsmatige en financiële verantwoording van het grondbedrijf.

De complete rapportage is als bijlage 1 bijgevoegd. De rapportage wordt opgesteld door Arcadis Nederland B.V. Ook de onderliggende exploitaties hebben zij opgesteld. Dat doen we om een onafhankelijke externe (dubbele) check te hebben op onze complexen.

In bijlage 2 is de financiële doorrekening van de complexen weergegeven. Pagina 1 van die bijlage geeft een overzicht van het totale resultaat. Conclusie is dat we over al onze complexen samen een positief resultaat (2032) verwachten van bijna 1,4 miljoen euro. Daarnaast moeten we over 2021 een voorziening van € 1.125.000 vormen (negatief). Onderbouwing van die totalen is vervolgens per complex gegeven.

Beleidsmatige achtergrond.

De nota Grondbeleid 2013 vormt de basis. In februari 2019 is die nota ge-updated. Uitgangspunt sinds 2019 is een situationeel-actief grondbeleid. Idee daarachter is dat ons grondbeleid een instrument is om de leefbaarheid van Boekel en Venhorst te bevorderen. We werken aan het

huisvesten van al onze inwoners en hebben daarbij net iets meer aandacht voor het binden van onze jeugd. Die jeugd zorgt voor een duurzaam actieve gemeenschap met een actief verenigingsleven. Kader voor het opgenomen woningbouwprogramma is de woonvisie. Daarmee geven we invulling aan het op de markt zetten van de goede woningtypes op basis van behoefteonderzoek. Conform verzoek van de raad zal in 2022 een complete herijking van de woonvisie plaatshebben met een bredere insteek in de vorm van een volkshuisvestingplan aansluitend bij de jongste ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Ontwikkelingen 2021

Voor een compleet overzicht verwijzen we naar bijlage 1. Hieronder geven wij u een samenvatting van de complexen waarin (grote) wijzigingen zijn doorgevoerd en een doorkijk van deze complexen naar het komend jaar

- **Zuidwand:** Met betrekking tot de Zuidwand hebben zich afgelopen jaar een aantal ontwikkelingen voorgedaan. Op 9 maart 2021 is de koopovereenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente gesloten voor de ontwikkeling van de Zuidwand. Vervolgens heeft de projectontwikkelaar een deal gesloten met de Jumbo om zich in de nieuwe Zuidwand te vestigen. Hierdoor is de bijdrage van de projectontwikkelaar gestegen. Dit is verwerkt in de actualisatie 2021. Hiermee leggen we de basis voor de realisatie van ons centrumplan, het hoefijzermodel met op de kop twee grote supermarkten als trekker voor tussenliggende dagwinkels. Dit alles met als doel een Compact, Comfortabel en Compleet centrum waar je graag boodschappen doet. Op 23 juni 2021 heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Zuidwand, Boekel. Nagenoeg alle beroepen zijn verworpen waarmee duidelijk is geworden dat onze plannen en aanpak niet allen qua visie maar ook juridisch juist zijn. Het blijkt echter wel een proces van lange adem om uit te komen waar we naartoe willen. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is echter weer een horde genomen en is ook de weg naar onteigening open komen te staan. In 2021 hebben we diverse aankopen kunnen realiseren, die in het eerste kwartaal van 2022 geleverd worden. Door de stijgende vastgoedprijzen zien we de verwervingskosten toenemen. Dit effect is meegenomen in het bepalen van de verwervingskosten voor de partijen waarmee we nog tot overeenstemming moeten komen. Momenteel dient er nog met vier partijen overeenstemming bereikt te worden. Om tijdige levering te garanderen is door uw raad op 15 december 2021 besloten de Kroon te verzoeken om over te gaan op onteigening. We zien hierdoor een aanzienlijke stijging van de procedurele kosten in de grondexploitatie door de inzet van (juridische) bijstand. Op 1 februari 2022 is het verzoekbesluit tot onteigening met de bijbehorende stukken naar de Kroon gestuurd. In de loop van 2022 wordt vervolgens de administratieve onteigeningsprocedure opgestart. Hierin bepaalt de Kroon of er inderdaad onteigend kan worden en vervolgens wordt bepaald voor welk bedrag de overgebleven partijen schadeloosgesteld moeten worden. De verwachting is dat medio 2023 de panden leeg zijn van de partijen die meegaan in de onteigening. In het eerste kwartaal van 2022 wordt ook de vergunning voor de ontwikkeling van de Zuidwand in procedure gebracht. Hierin trekken de gemeente en de projectontwikkelaar gezamenlijk op. Op het moment dat hiertegen nog bezwaar en beroep wordt aangetekend is de verwachting dat medio 2023 de vergunning verleend zal worden.

Door de kern van de samenwerking met Van Wanrooij (wij hebben risico aankoop en bouwrijp maken, zij hebben risico bouw en exploitatie) hebben wij nu een financieel nadeel. De oplopende verwervingskosten, kosten voor afkoop oude huurcontracten en de door onteigening oplopende externe advieskosten zijn voor onze rekening. In de exploitatie komt dat tot uiting door een tekort van € 1.125.000. In de risicoparaagraaf is speciaal aandacht besteed aan het project Zuidwand.

- **Burgt fase I:** in 2018 is de Burgt als geheel aangewezen voor verdere uitwerking. De locatie is opgeknipt in twee fasen. In 2019 is reeds besloten tot de ontwikkelvisie van fase 1. In 2021 is daaraan invulling gegeven door de uitwerking in bestemmingsplannen. Dit resulteerde in de door u vastgestelde bestemmingsplannen van de Burgt fase 1a in 2020 en fase 1b in 2021. Bij de ontwikkeling van De Burgt fase 1 is aan de voorkant veel energie gestoken in het meenemen van de omgeving in de planvorming. Ook tijdens de uitwerking naar een definitief plan is veelvuldig met individuele burgers gesproken. Dat heeft zijn vruchten afgeworpen. Voor zowel fase 1a als 1b zijn geen beroepen ingediend tegen het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor De Burgt 1b nu ook definitief is en we al in 2022 voor de eerste woningen van de 200 de schop in de grond kunnen steken. Een unicum in de huidige juridische setting.
De bouw kavels van fase 1a zijn medio 2021 (succesvol) uitgegeven. De uitgifte van de bouw kavels van fase 1b vindt gedeeltelijk plaats medio 2022. In 2021 is aan u toegelicht dat dit plan kostenneutraal wordt ontwikkeld vanwege de kwalitatief hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied. In 2022 is het resultaat positiever. Dit komt met name door de stijging van de grondprijzen. Daarbij is tevens rekening gehouden met de stijging in de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plan.
- **Lage Raam:** het toekomstige bedrijventerrein Lage Raam is in 2021 als nieuw complex opgenomen in de grondexploitatie. Dit complex wordt in onderhavige exploitatie (2022) uitgebreid vanwege de toestemming van de Regio Noordoost Brabant voor de ontwikkeling van 6 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein. Hierdoor zijn aanliggende gronden opgenomen in de exploitatie die voor de realisatie van het bedrijventerrein dienen te worden aangekocht en vervolgens kunnen worden uitgegeven. De vraag naar bedrijfskavels in Boekel (en regio) is met ruim 7 hectare vraag voldoende om dit complex te ontwikkelen. Het resultaat in de grondbedrijfsrapportage met de uitbreiding van de gronden is daarbij nagenoeg gelijk gebleven. Het blijkt dat met de huidige uitgifteprijs van bedrijfskavels de exploitatie onder druk staat. In januari hebben we de raad en de omgeving meegenomen in onze plannen. Voor de direct omwonenden is in februari 2022 een tweede avond gepland om op detailniveau geïnformeerd te worden. Naar verwachting zal het -afhankelijk van verwerving- nog 2 tot 4 jaar duren voor er kavels op de markt kunnen worden gebracht.
- **Voskuilen:** het afgelopen jaar is besloten om het woningbouwproject Voskuilen in Venhorst te versnellen door een gedeelte van het plan te verkopen aan een ontwikkelaar. De ontwikkelaar en de gemeente zijn in 2021 gestart met het bouwrijp maken van het plan. Daarnaast zijn er door de gemeente vijf plus vier kavels uitgegeven voor zelfbouw. Op één na zijn deze kavels verkocht. Vanwege de aanwezige bomen in het plan zijn er tussentijds een aantal aanpassingen gemaakt in het stedenbouwkundig plan en de uitgifte. Deze zaken zijn verwerkt in exploitatie die nu aan u voorligt. De verwachting is dat alle gemeentelijke kavels in 2022 worden verkocht en de ontwikkelaar de kavels gaat aanbieden op de markt.
- **Schutboom:** het afgelopen jaar zijn stappen gezet om de ontwikkeling van het perceel aan de Schutboom te ontwikkelen. In 2022 zal dit verder vorm krijgen. In 2021 is daarvoor het proces opgestart om tot een stedenbouwkundige schets en concreet plan te komen voor dit gebied. Hierbij zijn de woningtypes en het openbaar gebied aangepast, waarbij met name rekening is gehouden met de sociale woningbouw, rijwoningen en appartementen. Als gevolg hiervan is het resultaat financieel gedaald. Door de stedenbouwkundige invulling met een mix van woningen wordt echter ingespeeld op specifieke doelgroepen. In 2022 zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Voorafgaand aan het bestemmingsplan zal in het eerste kwartaal van 2022 een omgevingsdialog worden gehouden om belanghebbenden in de buurt deelgenoot te maken van de uiteindelijke plannen.

Nieuw complex

- **Burgt fase II:** De Burgt fase 2 betreft een nieuw complex in de grondexploitatie. In 2018 is de Burgt als geheel aangewezen voor verdere uitwerking. De locatie is opgeknipt in twee fasen. In 2019 is reeds besloten tot de ontwikkelvisie van fase 1. In 2020 is er ook invulling gegeven aan de ontwikkeling van fase 2. Op 4 mei 2021 heeft uw raad de Ontwikkelvisie De Burgt, fase 2 vastgesteld. Uiteindelijk zal er een bestemmingsplan/omgevingsplan opgesteld moeten worden om de beoogde woningen juridisch te borgen. Door vaststelling van de Ontwikkelvisie is het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Ter voorbereiding op de ontwikkeling van fase 2 zijn in 2021 gesprekken opgestart met de grondeigenaren om te komen tot minnelijke overeenstemming voor aankoop van deze gronden. Vooralsnog zijn hiervoor nog geen deals gesloten. Om in 2022 geld beschikbaar te hebben voor de verwerving is dit complex geopend in de grondexploitatie. In 2022 zetten we de onderhandelingsgesprekken ten behoeve van minnelijke verwerving verder voort.

Resultaat

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben de volgende financiële gevolgen:

Het totale saldo van de boekwaarde in 2021 is gestegen met 2,6 miljoen euro. Dit komt onder andere door de toevoeging van het complex de Burgt fase II en de aankopen in Burgt fase I en Neerbroek Vlonder Noord. Bij aankopen stijgt de boekwaarde. Bij verkoop daalt de boekwaarde. De totale boekwaarde is gestegen van 7,4 miljoen euro naar 10 miljoen euro.

Dit jaar zijn er geen projecten waarin er winst moet worden genomen conform van de BBV, middels de POC-methode.

Op het complex Centrumplan Boekel is in 2020 een voorziening vrijgevallen van € 400.000. Door genoemde oplopende kosten voor dit complex moet er echter dit jaar een verlies worden genomen van € 1.125.000. Zoals bij de toelichting van dit plan reeds vermeld zit dit met name in hogere verwervingskosten en hogere proceskosten als gevolg van onteigening.

De Netto Contante Waarde (NCW) van onze exploitaties per 1 januari 2021 is gestegen met € 316.000 en bedraagt € 1.392.000 per 1 januari 2022 ten opzicht van € 1.076.000 vorig jaar.

Parameters

In de grondbedrijfsrapportage worden een aantal parameters gebruikt. Hieronder staat kort aangegeven waarmee is gerekend. Voor meer informatie verwijst u naar de grondbedrijfsrapportage (bijlage 1).

Rente

De berekeningswijze van de rente is verplicht voorgeschreven. De rente moet worden bepaald op basis van de daadwerkelijke te betalen rente over het vreemd vermogen. Het rentepercentage voor 2022 is berekend op 1,25%. De vooruitzichten nu zijn dat de ECB blijvend een lage rente faciliteert.

Inflatie

Voor de inflatie is een percentage gehanteerd van 4%. In de komende jaren wordt dit percentage afgebouwd naar 2%. Op dit moment wordt een langdurige hogere inflatie voorspeld. Dat is binnen de exploitatie relatief eenvoudig op te lossen door meestijgende grondprijzen.

Opbrengstenstijging grondprijzen woningbouw, bedrijfskavels en overige opbrengsten

De opbrengstenstijgingen voor grondprijzen voor woningbouw volgen de inflatie, te weten van 4% (huidig) naar 1% vanaf 2027. De grondprijzen van de bedrijfskavels blijven tot 2024 gelijk. Daarna verwachten wij een opbrengstenstijging van 1%. Zoals hierboven aangehaald, mocht in het najaar 2022 blijken dat de inflatie volgend jaar weer hoger uitvalt dan zullen wij met onze grondprijzen 2023 meebewegen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- In het voorjaar van 2021 heeft u de rapportage grondbedrijf 2021 vastgesteld.
- De grondprijzen voor 2022 zijn op 15 december 2021 vastgesteld.
- Op 4 mei 2021 u de ontwikkelvisie De Burgt fase II heeft vastgesteld.

Beoogd resultaat:

Om de leefbaarheid in de gemeente Boekel op peil te houden zal er voor alle doelgroepen in de gemeente Boekel gebouwd moeten worden. Dat doen we. In de loop van 2022 gaan we middels een bijgestelde woonvisie/ volkshuisvestingsplan onze plannen toetsen aan de laatste cijfers en trends.

Keuzemogelijkheden:

De besluiten van afgelopen jaar die betrekking hebben op het grondbedrijf zijn verwerkt in de grondbedrijfrapportage 2022. Daarnaast worden er een aantal parameters gebruikt voor de berekening van de exploitaties.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondbedrijfsrapportage 2022 is verantwoording van ons grondbedrijf. De komende 10 jaar verwachten we € 54,7 miljoen aan kosten en zijn de opbrengsten begroot op € 66,3 miljoen. Rekening houdend met rente, inflatie en opbrengstenstijging bedraagt het positief saldo op eindwaarde van € 1,6 miljoen. Dit komt neer op een saldo per 1 januari 2022 van € 1,4 miljoen (NCW).

Boekwaarde 01.01.2022	€ 10,0 miljoen
Nog te maken kosten	€ 54,7 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten	€ 66,3 miljoen
Saldo op eindwaarde	€ 1,6 miljoen

Gevolgen voor het afgelopen jaar: nemen van een voorziening ten behoeve van het Centrumplan Boekel. Dit zal worden verwerkt in de jaarrekening 2021. Per saldo heeft dit een negatief effect van € 1.125.000. Dit is verwerkt in bovenstaande opsomming.

Risico's:

Bij ontwikkelingen wordt altijd een risico gelopen. Het betreft algemene risico's (zoals afzetrisico en marktontwikkeling) en project specifieke risico's. Als het risicopercentage waarvan de kans dat deze zich voordoet groter is dan 50% moet dit in de exploitatie worden opgenomen. Als het risicopercentage waarvan de kans dat deze zich voordoet kleiner is dan 50% moet dit in het weerstandsvermogen meegenomen worden (BBV). Het gewenste weerstandsvermogen is berekend op € 1.994.000 terwijl de weerstandsreserve € 2.074.000 groot is. De berekening is als bijlage 3 toegevoegd.

Met betrekking tot het project Zuidwand wordt vanaf de initiële exploitatie een afzonderlijke risicoberekening gemaakt. Ook dit jaar is deze weer bijgesteld. Met het voortschrijden van het project neemt het aantal risico's af. De risico's zitten nu met name nog in de verhuisvergoedingen, de sloopkosten en de procedurekosten onteigening. We brengen de totale risico's in beeld door een kans maal impact analyse vertaald naar Euro's. Conclusie daaruit is dat de risico's Zuidwand zijn berekend op € 600.000. Van dit bedrag is € 300.000 opgenomen in ons weerstandsvermogen. Mochten risico's zich boven dit bedrag voordoen, zal dit worden meegenomen in de actualisatie grondbedrijfrapportage 2023.

Communicatie:

De grondbedrijfrapportage zelf wordt beperkt gecommuniceerd. De onderliggende complexen des te meer. Via informatieavonden, projectpagina's, nieuwsbrieven en stukjes op de gemeentepagina wordt er gecommuniceerd. Daarnaast worden per project de wettelijke publicaties verzorgd. De communicatie binnen een project is maatwerk en afhankelijk van het project. Het aanbieden van de beschikbare bouw kavels loopt via het huis-aan-huisblad "Weekblad Boekel en Venhorst".

Voorstel:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2022 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
2. Het vormen van een verliesvoorziening van € 1.125.000 voor het complex Centrumplan Boekel en deze ten laste te brengen van de exploitatie 2021 als onderdeel van het jaarrekeningresultaat van de algemene dienst.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

- Bijlage 2 Grondexploitaties 2022 (cijfermatig)
- Bijlage 3 Berekening Weerstandsvermogen 2022

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bijlage 1 Grondbedrijfrapportage 2022