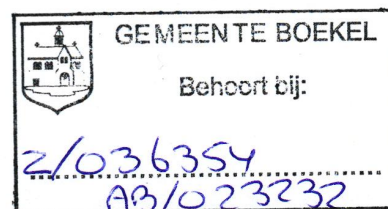




# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD



**Datum** : 27 februari 2018

**Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders

**Onderwerp** : Grondbedrijfrapportage 2018

### Samenvatting

Dit jaar laten we met gepaste trots de "Grondbedrijfrapportage 2018" voor de gemeente Boekel zien. Door de zeer voorspoedige verkoop van kavels en sturing op de kosten in de afgelopen jaren realiseren we winst op het complex De Donk. Alleen voor het complex Peelhorst moet een voorziening worden gevormd. In 2017 zijn door de gemeente 47 bouw kavels verkocht.

### Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2018 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
2. Besluiten tot het vormen van een voorziening ad € 22.000. Deze wordt gevormd ten laste van de exploitatie 2017 en maakt onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat 2017.
3. Winstneming en vrijval voorzieningen uitvoeren zoals aangegeven.

### Inleiding/probleemstelling:

Na de recessie in de jaren 2008-2014 blijkt de economie weer op volle toeren. Dat blijkt ook uit onze grondbedrijfresultaten. De verkopen gaan voorspoedig, zo voorspoedig dat plan Donk 2 in zijn geheel is uitgegeven en dat we de uitgifte op De Run naar voren hebben gehaald om toch kavels in de aanbidding te houden.

Uit de voorliggende rapportage blijkt dat forse plannen, zoals het plan De Donk, fase 1 en 2 heel positief scoren. Zodanig goed dat nu winst genomen moet worden. Voor de complexen De Run, Irenestraat Boekel, De Vlonder West, fase 3 en De Driedaagse is eerder een voorziening opgenomen om verwachte verliezen op te kunnen vangen. Nu blijkt dit niet (volledig) nodig en vallen die voorzieningen (deels) vrij. Deze in het verleden gevormde voorzieningen op een complex moeten vrijvallen ten koste van het resultaat. Dit is een maatregel vanuit de BBV-regelgeving. Alleen voor het project Peelhorst moet een extra voorziening voor het te verwachten verlies worden genomen. De extra voorziening is een direct gevolg van uw besluit tot het niet verhogen van de grondprijs voor dit complex.

In de complexen De Donk, fase 1 en 2 zijn alle kavels verkocht of in optie. Het volgende woningbouw plan is De Run. Het plan wordt in fases uitgegeven en zal voorzien in gevarieerde woningbouw voor de diverse doelgroepen. Gezien de belangstelling verwachten we ook daar een voorspoedige uitgifte. Met de huidige verkoop aantallen is De Run medio 2021 uitgegeven.

Daarnaast hebben we twee nieuwe complexen aan de grondbedrijfrapportage toegevoegd.

- Het eerste complex is Centrumplan waartoe uw Raad onlangs heeft besloten.
- Het tweede toegevoegde complex is Neerbroek Vlonder Noord. De provincie heeft in het kader van de kavelruil randweg met de betreffende eigenaren een aankoop/ruilovereenkomst afgesloten. Daarbij is met de gemeente afgesproken dat de gronden binnen de randweg in principe door de gemeente worden overgenomen. Onze bedoeling is daar een visie te op te stellen waarmee tussen Neerbroek noord en de toekomstige randweg beperkt locaties voor woon/werk worden gerealiseerd in een groene, buurtachtige setting. Voor een stevig bedrijventerrein lijkt de omvang van dit gebied te kleinschalig. Om de deal met de provincie af te kunnen ronden is het vaststellen van de exploitatie nu aan de orde.

De gemeente heeft haar ambitie verwoord in de strategische visie. Een middel daarbij is minstens de eigen bevolkingsgroei op te vangen en daarbij een passend woonaanbod te bieden. In de Nota Grondbeleid 2013 is vastgelegd een passief grondbeleid te voeren. Zoals gezegd voorzien we dat plan De Run binnen enkele jaren is uitgegeven. Dat is voor ons reden met u in gesprek te willen over een actieve grondbedrijfstrategie. Een verzoek voor een bespreking van dit thema is enkele maanden geleden gedaan. Daarbij gaan we ook met u in gesprek over de toekomst van ons bedrijvenlocaties.

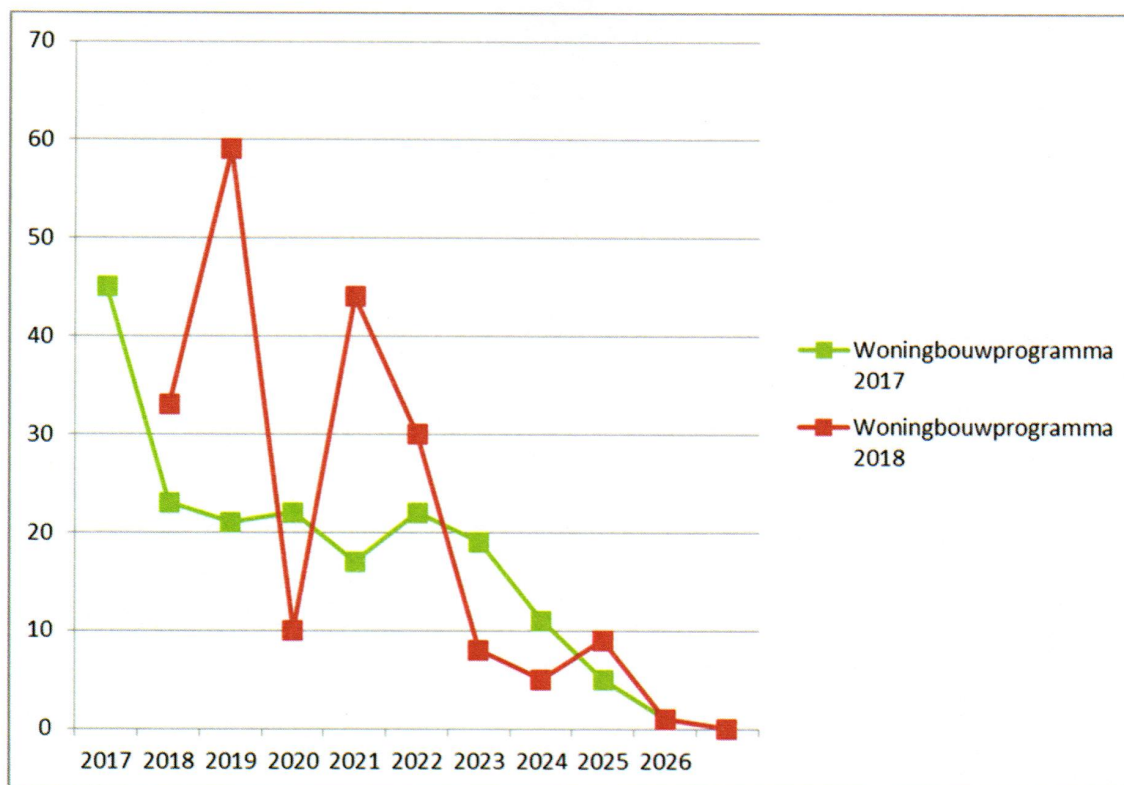
#### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

De grondbedrijfrapportage 2017 is 30 maart 2017 vastgesteld. De grondprijzen en de hoogte van de afdrachten vanuit de fondsen voor dit lopende jaar zijn door u op 14 december 2017 vastgesteld.

#### **Resultaten:**

In onderstaande tabellen worden per jaar de geprognosticeerde woningaantallen en bedrijfskavels in m<sup>2</sup> weergegeven.

<b>Programma 2018</b>										
<b>Jaartal</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Op te leveren kavels</b>	33	59	10	44	30	8	5	9	1	0
<b>Bedrijfskavels m<sup>2</sup></b>	6.198	5.967	11.838	10.319	11.049	2.854	2.256	2.355	2.470	2.260



In 2018 hebben we 33 woningen gepland. Dit zijn voornamelijk woningen/kavels van de nog niet notarieel gepasseerde kavels in plan De Donk, fase 2 en de nieuwe uitgifte binnen het complex De Run, fase 1.

In 2021 en 2022 is de toevoeging van 40 appartementen als gevolg van het centrumplan opgenomen.

In bovenstaande cijfers zijn de particuliere plannen niet opgenomen.

In 2016 is gestart met de bouw van Centrum-Oost en Centrum Oost II. Naar het zich laat aanzien zal ook dat plan in 2018 grotendeels zijn uitgegeven.

Daarnaast zijn nog andere particuliere ontwikkelingen die zorgen voor extra woningbouw, te denken aan:

- Wonen in het Buitengebied; (minimaal 12 ruimte voor ruimte kavels)
- Entree Lage Schoense, fase 3. (bouwplan 15 woningen in 2018)

#### Winstneming en vrijvallen van getroffen voorzieningen:

Op basis van de regels BBV zijn wij verplicht (bij positieve complexen) om winst te nemen en eventuele voorzieningen vrij te laten vallen indien de doorkijk positief is. Dat is nu aan de orde bij Donk 1 en 2 (winstneming € 2,4 mio) en De Run, Irenestraat, Vlonder West en De Driedaagse (vrijval voorziening ad € 314.500). Deze bedragen komen ten gunste van de Algemene Dienst in de jaarrekening 2017.

#### **Risico's van de grondexploitaties en weerstandsvermogen**

Bij de grondexploitaties loopt de gemeente risico. Deze zijn het gevolg van de langdurige looptijd van plannen en planvorming, inschatting van parameters rente en prijsindexering, marktwerking en de betrokkenheid van diverse partijen en de hiermee corresponderende belangen. Door jaarlijks de vinger aan de pols te hebben met deze rapportage zijn we in control. Het recente verleden leert ons dat tijdig ingrijpen ervoor kan zorgen dat de gevolgen van deze risico's beperkt blijven.

### Benodigd weerstandsvermogen voor grondexploitaties

Het weerstandsvermogen geeft de mate aan waarin de gemeente onverwachte, financiële tegenvallers kan opvangen. Het benodigde weerstandsvermogen is een optelsom van alle risico's in de grondexploitaties. Het benodigde weerstandsvermogen fluctueert op basis van de geactualiseerde inschatting van de risico's in de grondexploitaties.

Het gewenste weerstandsvermogen op basis van de opgenomen exploitaties is € 1.936 mio. Het beschikbare weerstandsvermogen is € 2,074 mio. Aldus een overschot van € 138.290.

Vorig jaar hadden we nog een overschot van meer dan een miljoen. De afname van het overschot is met name veroorzaakt door:

- Het complex Centrumplan Boekel is toegevoegd (legt een beslag op de reserves van € 687.418);
- Het complex Neerbroek Vlonder Noord is toegevoegd (€ 37.532);
- Benodigde buffer De Run is gestegen (€ 72.118).

Het gaat hierbij om het "wenselijke weerstandsvermogen" en de berekening/becijfering ervan is gestoeld op inschattingen en aannames van toekomstige ontwikkelingen en gebeurtenissen. Het is per definitie géén wetenschappelijk model waaraan zekerheid kan worden ontleend.

### **Communicatie:**

Met betrekking tot de grondbedrijfrapportage is de communicatie beperkt. Met betrekking tot de afzonderlijke exploitaties kiezen we voor maatwerk. Het aanbieden van kavels loopt via weekblad en onze website.

### **Uitvoering en evaluatie:**

Jaarlijks wordt deze geactualiseerde Grondbedrijfrapportage in het voorjaar aangeboden.

### **Voorstel:**

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2018 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
2. Besluiten tot het vormen van een voorziening ad € 22.000. Deze wordt gevormd ten laste van de exploitatie 2017 en maakt onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat 2017.
3. Winstneming en vrijval voorzieningen uitvoeren zoals aangegeven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Detailberekeningen exploitaties (Bijlage 2)
- Berekening Weerstandsvermogen 2018 (Bijlage 3)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Actualisatie grondexploitaties 2018 (Bijlage 1)