



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	27 februari 2024
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Grondbedrijfrapportage 2024
Portefeuillehouder	:	B. Brands

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 2024 wordt middels dit voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande grondbedrijfrapportage 2024 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;
 2. Het nemen van € 17.000 winst voor De Burgt fase 1;
 3. Het afsluiten van de grondbedrijfcomplexen Venhorst-Bedrijventerrein en Vlonder-West – fase 3;
 4. De Reserve Grondbedrijf te verhogen naar 3 mio, dit te onttrekken/ dekken uit de Algemene Reserve en dit te verwerken met de voorjaarsnota 2024.
-

Inleiding/probleemstelling:

In dit voorstel leggen we de grondexploitatie 2024 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 onafhankelijk 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 verwachten van afgerond € 471.000. Daarnaast nemen we over 2023 winst voor het complex De Burgt fase 1 ter grootte van € 17.000.

Beleidsmatige achtergrond

De nota Grondbeleid 2013 vormt de basis. In februari 2019 is deze nota geüpdatet. Uitgangspunt sinds 2019 is een situationeel-actief grondbeleid. Het 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. Het kader voor het opgenomen woningbouwprogramma is de woonvisie. Daarmee geven we invulling aan het op de markt zetten van de juiste woningtypes op basis van behoefteonderzoek. Conform het verzoek van de raad zal in 2024 een complete herijking van de woonvisie plaatsvinden met een bredere insteek in de vorm van een volkshuisvestingsplan aansluitend bij de jongste ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Ontwikkelingen 2023

Voor een compleet overzicht van de ontwikkelingen in 2023 verwijzen we naar bijlage 1 (*). Hieronder geven wij u op volgende van behandeling in de grondexploitatie een samenvatting van de complexen waarin (grote) wijzigingen zijn doorgevoerd en een doorkijk van deze complexen naar volgend jaar.

De Biezen - fase 1

Eind 2023 is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht, zodat dit woningbouwplan nog onder de oude Wro gerealiseerd kan worden. De verwachting is dat dit plan in de zomer van 2024 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Vooralsnog is het uitgangspunt om eind 2024 bouwrijp gestart wordt en te beginnen met de uitgifte in 2025.

De Burgt - fase 1

Voor het complex De Burgt fase 1 nemen we bij de actualisatie 2024 € 17.000 winst. In 2022 heeft de gemeente twee locaties middels een prijsvraag gegund aan twee ontwikkelaars. Een van de locaties is in 2023 getransporteerd en de andere wordt getransporteerd in 2024. In 2023 zijn met een ontwikkelaar afspraken gemaakt over de afname. De laatste bouwkavels die de ontwikkelaar volgens contracten mag realiseren worden uiterlijk 31 december 2024 getransporteerd bij de notaris.

De koopovereenkomsten voor de gemeentelijke kavels die in 2023 zijn uitgegeven zijn inmiddels getekend en grotendeels getransporteerd bij de notaris.

Daarnaast zijn er in 2023 met de woningcorporatie afspraken gemaakt over de (ver)koop van grond voor de bouw 36 sociale huurappartementen en 9-13 kavels voor sociale huurwoningen.

De Burgt – fase 2

In 2023 is grond aankocht voor de ontwikkeling van De Burgt fase 2. Daarnaast lopen er nog diverse gesprekken voor de ontwikkeling van dit plan. In 2024 wordt een start gemaakt met de onderzoeken die als basis dienen voor het stedenbouwkundig plan van De Burgt fase 2.

Schutboom

In 2023 zijn afspraken gemaakt met de Ruimte voor Ruimte B.V. voor de ontwikkeling van een gedeelte van dit plangebied. Deze afspraken hebben geleid tot een integrale benadering van het gehele plan Schutboom, waarbij eind 2023 het ontwerp bestemmingsplan voor de tweede fase ter inzage is gelegd.

Vlonder West, fase 3

De laatste kavel is in 2022 verkocht. Laatste werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd. Als gevolg daarvan is het project per 31 december 2023 afgesloten.

Venhorst Bedrijventerrein

De laatste kavel is in 2022 verkocht. Laatste werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd. Als gevolg daarvan is het project per 31 december 2023 afgesloten.

Lage Raam, fase 1

In 2023 zijn een aantal gronden verworven die een onderdeel uitmaken van de planontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam. Eind 2023 is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht, zodat dit bedrijventerrein nog onder de oude Wro gerealiseerd kan worden.

Centrumplan Boekel

In 2022 is de vergunning voor de ontwikkeling van de Zuidwand in procedure gebracht. Hierin trokken de gemeente en projectontwikkelaar samen op. Hiertegen is beroep aangetekend. De rechtszaak heeft in 2023 plaatsgevonden en de vergunning is verleend.

De sloop van fase 1 vindt op dit moment volop plaats. Naar verwachting zal de sloop in het voorjaar of zomer van 2024 worden afgerond. Daarna zal de grond voor fase 1 worden geleverd aan de ontwikkelaar en met de bouw gestart worden. Al met al heeft dit ook tot gevolg dat fase 2 naar verwachting in 2026 zal worden afgenomen. Dit alles heeft tot consequentie dat de kosten voor de baat uitgaan en daardoor langer rente toegekend zal moeten worden.

Resultaat

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben de volgende financiële gevolgen:

- Het saldo van de totale boekwaarde in 2023 is gestegen met 2,6 miljoen euro. Dit komt met name door de aankopen en werkzaamheden in het Centrumplan Boekel en aankopen in de Schutboom. Bij aankopen stijgt de boekwaarde. Bij verkoop daalt de boekwaarde. De boekwaarde van de Burgt fase 1 is in 2023 gedaald met 4,7 miljoen euro. De totale boekwaarde is gestegen van 13 miljoen euro naar 15,6 miljoen euro;
- Dit jaar is er één project waarin er winst moet worden genomen conform van de BBV, middels de POC-methode. Het gaat hierbij om € 17.000 voor De Burgt fase 1;
- De Netto Contante Waarde (NCW) van onze exploitaties per 1 januari 2024 is gedaald met € 66.000 en bedraagt € 471.000 ten opzichte van € 537.000 vorig jaar.

Parameters

In de grondbedrijfrapportage worden een aantal parameters gebruikt. Hieronder staat kort aangegeven waarmee is gerekend. Voor meer informatie verwijzen wij naar de grondbedrijfrapportage (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 zoals beschreven in de notitie rente. Het rentepercentage voor 2024 is berekend op 1,5 %.
- **Inflatie.** Voor de inflatie is een percentage gehanteerd van 4%. In de komende jaren wordt dit percentage afgebouwd naar eerst 4 en dan 2%. Dat is binnen de exploitatie relatief eenvoudig op te lossen door meestijgende grondprijzen. In december 2023 heeft de raad besloten de grondprijzen voor sociale huurwoningen en starterswoningen in Boekel en Venhorst gelijk te houden met 2023 en voor rijwoningen een de geadviseerde verhoging te hanteren. De raad heeft besloten de grondprijzen voor rij-half vrijstaande en vrijstaande woningen in Boekel en Venhorst gelijk te trekken.
- **Opbrengstenstijging grondprijzen woningbouw, bedrijfskavels en overige opbrengsten.** Opbrengstenstijgingen van grondprijzen voor woningbouw en bedrijfskavels worden de komende jaren beperkt verwacht. Vanaf 2024 wordt rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1%. Zoals hierboven beschreven zullen we met onze grondprijzen van 2025 meebewegen op het moment dat de inflatie volgend jaar hoger uitvalt.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- In het voorjaar van 2023 heeft u de grondbedrijfrapportage 2023 vastgesteld.
- De grondprijzen voor 2024 zijn op 14 december 2023 door uw raad gewijzigd 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 2024 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 2024. Daarnaast worden er een aantal parameters gebruikt voor de berekening van de exploitaties.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondbedrijfrapportage 2024 is de verantwoording van ons grondbedrijf. De komende 10 jaar verwachten we afgerond € 56,9 miljoen aan kosten en zijn de opbrengsten begroot op € 73,1 miljoen. Rekening houdend met rente, inflatie en opbrengstenstijging bedraagt het positief saldo op eindwaarde afgerond € 500.000. Dit komt neer op een saldo per 1 januari 2024 van afgerond € 500.000 (Netto Contante Waarde).

Boekwaarde 01-01-2024	€ 15,6 miljoen
Nog te maken kosten	€ 56,9 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten	€ 73,1 miljoen
Saldo op eindwaarde	€ 500.000

Het gevolg van het afgelopen jaar betreft nemen van winst van € 17.000 voor De Burgt fase 1. Dit is verwerkt in bovenstaande opsomming.

Risico's:

Bij ontwikkelingen wordt altijd een risico gelopen. Het betreft algemene risico's (zoals afzetrisico's 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 worden meegenomen (BBV). Het gewenste weerstandsvermogen is berekend op € 3.041.000 terwijl de weerstandsreserve € 2.074.000 groot is. Voorgesteld wordt de Reserve Grondbedrijf te verhogen naar € 3 Mio. Dit middels een onttrekking uit de Algemene Reserve (dekking). Dit te verwerken met de voorjaarsnota 2024.

De berekening is als bijlage 2 (*) toegevoegd.

Communicatie:

De grondbedrijfrapportage zelf wordt beperkt gecommuniceerd. De onderliggende complexen des te meer. Via informatieavonden, projectpagina's, nieuwsbrieven en informatie 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 bouwkavels loopt via het "Weekblad Boekel en Venhorst".

Uitvoering en evaluatie:

De grondbedrijfrapportage wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de dan geldende situatie, voorziene kosten en opbrengsten en gerealiseerde kosten en opbrengsten van het voorgaande jaar.

Voorstel:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande grondbedrijfrapportage 2024 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;
2. Het nemen van € 17.000 winst voor De Burgt fase 1;
3. Het afsluiten van de grondbedrijfcomplexen Venhorst-Bedrijventerrein en Vlonder-West – fase 3;
4. De Reserve Grondbedrijf te verhogen naar 3 mio, dit te onttrekken/ dekken uit de Algemene Reserve en dit te verwerken met de voorjaarsnota 2024.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bijlage 1: Grondbedrijfrapportage 2024

Bijlagen ter inzage:

- Bijlage 2: Grondexploitaties 2024 (cijfermatig) en berekening weerstandsvermogen 2024