Raadsvoorstel

Raadsvergadering
27 mei 2025

Agendapunt

Nummer
25int01949

Onderwerp
Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025, afsluiting grondexploitatie Kollergang en openen grondexploitatie Park Oud Borne

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Grondexploitaties moeten door de gemeenteraad worden vastgesteld om deze als financieel taakstellend kader te laten dienen. De grondexploitaties van lopende projecten worden jaarlijks herzien en verantwoord in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om de MPG conform de bijlage vast te stellen en grondexploitatie Kollergang af te sluiten.

Park Oud Borne is de laatste nog te openen grondexploitatie in de derde fase van de Bornsche Maten. Deze fase krijgt grotendeels een groen karakter met eventueel maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige horeca en enkele woningen. Met het openen van de grondexploitatie kunnen de (laatste) gronden verworven worden en de planvorming voor deze fase worden opgestart.

1 Inleiding
Alle lopende grondexploitaties worden in het eerste deel van elk jaar herzien of afgesloten en ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Lopende grondexploitaties worden gezamenlijk aangeboden. Deze gezamenlijke aanbieding geschiedt in de vorm van een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Ten behoeve van de grondexploitaties zijn de boekwaarden over het jaar 2024 verwerkt en is gekeken of de resterende budgetten nog voldoende zijn voor de nog uit te voeren werkzaamheden. Daarnaast zijn er naar de laatste inzichten wijzigingen aangebracht in de fasering. Voor alle grondexploitaties geldt een startdatum van 1 januari 2025, dit is ook de prijspeildatum voor de kosten en opbrengsten. De onderbouwing van de gehanteerde parameters voor de doorrekening van de grondexploitaties zijn ontleend aan onderbouwing parameters 2025. Deze onderbouwing wordt, in combinatie met de Grondprijsbrief 2025, ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Voor de projecten De Veldkamp en Olde Engberink gelden licht afwijkende parameters, omdat de gemeente Borne in deze exploitaties samenwerkt met de gemeente Hengelo.

Park Oud Borne is de laatste nog te openen grondexploitatie in de derde fase van de Bornsche Maten. Deze fase krijgt grotendeels een groen karakter met eventueel maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige horeca en enkele woningen. Met het openen van de grondexploitatie kunnen de (laatste) gronden verworven worden en de planvorming voor deze fase worden opgestart.

2 Beoogd resultaat
Doel van de MPG en te openen grondexploitatie is inzicht en overzicht te bieden in de desbetreffende ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond. De aldus verkregen inzichten dienen als een van de instrumenten om adequate inhoudelijke afwegingen over de betreffende projecten te maken.

3 Argumenten
Ad 1 t/m 3. MPG: actualisatie grondexploitaties en centrale informatievoorziening
Een MPG draagt bij aan efficiëntie in besluitvorming, omdat op één moment alle exploitaties worden geactualiseerd en vastgesteld. Een MPG is bovendien een belangrijke bron van informatie als het gaat om sturing op resultaten. Naar aanleiding van de optelling van de projecten (programmatisch en financieel) kunnen inzichten verkregen worden en in de toekomst prioriteiten worden gesteld om waar nodig beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden. De MPG is dus niet alleen een samenvoeging van de lopende grondexploitaties maar geeft ook inzicht in relatie tot de totale ontwikkelambitie van de gemeente Borne met de daarbij horende risico's, het beheersen van deze risico's en de daarvoor benodigde weerstandcapaciteit. Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien, hiermee worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt en worden en meest recente verwachtingen doorgevoerd in de berekeningen.

Ad 2. Afsluiten grondexploitatie Kollergang
Alle geraamde grondopbrengsten in deze ontwikkeling zijn gerealiseerd. Er moeten nog enkele resterende afrondende werkzaamheden worden verricht (aanleg inrit en groen) voor een geraamd bedrag van € 10.000,-.

Ad 4 t/m 6. Grondexploitatie Park Oud Borne (B.M. fase 3c Park Oud Borne)
In 2022 heeft de gemeenteraad de algemene grondexploitatie voor de gehele Bornsche Maten gesloten (waaronder fase 3c van de Bornsche Maten) en zijn er grondexploitaties voor een aantal deelgebieden geopend, maar niet voor 3c. Park Oud Borne is gelegen aan de westzijde van de Piepersveldweg en aan de oostzijde van Park Wildiek. De gemeenteraad heeft in 2020 het bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen vastgesteld en daarin bepaald dat de gronden voor het overgrote deel de bestemming Groen krijgen en een klein deel de bestemming Gemengd. Ook in het Masterplan Bornsche Maten is een groene inrichting met eventuele kleinschalige horeca, maatschappelijke inrichting gepland voor deze locatie (zie (ruimtelijke) onderbouwing 25bij03873). Nu de laatste gronden (binnenkort) verkocht zijn in fase 3a, Park Wildyck grotendeels klaar is en de laatste gronden aan de gemeente zijn aangeboden in Park Oud Borne, is het opstarten van deze fase een logische volgende stap. Tevens zijn er reeds gronden verworven in park Oud Borne, die anders afgewaardeerd moeten worden. Om het project financieel uitvoerbaar te maken, wordt voorgesteld om kleinschalige woningbouw toe te staan en het tekort te financieren uit de reserve beleidsontwikkeling. Voor het realiseren van kleinschalige woningbouw is een wijziging van Masterplan en omgevingsplan (of een buitenplanse omgevingsactiviteit) nodig.

Met het openen van een grondexploitatie kan de gemeente de laatste gronden verwerven, voorkomen dat reeds aangekochte gronden afgewaardeerd moeten worden, programma van eisen opstellen en naar aanleiding daarvan de benodigde procedures doorlopen, de benodigde onderzoeken, de aanleg van het

groen/park, het bouw- en woonrijp maken worden bekostigd en zullen op deze grondexploitatie de verkoopopbrengsten op worden geboekt. De reeds verworven gronden worden uit de MVA overgeheveld naar deze grondexploitatie.

4 Kanttekeningen

Ad 4.1. Grondexploitatie Park Oud Borne: stikstof

De Raad van State heeft recent verregaande uitspraken gedaan over stikstof. Uit stikstofonderzoek kan blijken dat een Natuurwetvergunning benodigd is. De Provincie is verantwoordelijk voor de verlening van Natuurwetvergunningen. Als een Natuurwetvergunning nodig is en deze niet door de Provincie wordt verleend, dan is woningbouw niet mogelijk. Doordat 3c van de Bornsche Maten relatief ver van Natura 2000 gebieden zijn gelegen en er maar kleinschalig gebouwd gaat worden, wordt de kans niet groot geacht dat er niet gebouwd kan worden.

Ad.4.2. Nadeelcompensatie

Door het wegbestemmen van de uit te werken woonbestemming in 2020 voor een deel van de percelen en de bestemming Uit te werken Park waar weinig tot geen woningbouw gepland was, kunnen bewoners van woningen in Eschwonen (A), Park Wildyck en Stroom Esch in aanmerking komen voor nadeelcompensatie. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden.

5 Kosten, baten en dekking

Volgend overzicht geeft inzicht in de waardebepaling van de grondexploitaties per 1-1-2025, vergeleken met de waarde op basis van de grondexploitaties van vorig jaar. Dit heeft geen (directe) relatie met lasten of baten in de jaarrekening / begroting van de gemeente.

Project	NCW 1-1-2024 per 1-1-2025	NCW 1-1-2025 per 1-1-2025	Verschil
B.M. fase 2c De Veste	1.032	635	-398
B.M. fase 3a Esch-Maten	5.873	5.747	-126
B.M. fase 3b Esch-Maten II	3.391	1.006	-2.385
B.M. fase 3d De Horsten	229	941	712
Olde Engberink*	798	892	94
Uitbreiding Hertme II	528	563	35
Subtotaal woningbouw	**11.851**	**9.784**	**-2.067**
De Veldkamp*	-7.873	-7.804	68
Subtotaal bedrijventerrein	**-7.873**	**-7.804**	**68**
Totaal grondexploitaties	**3.978**	**1.980**	**-1.998**

*gepresenteerde resultaat is Borns aandeel; Olde Engberink 50%, De Veldkamp ca. 30%

Het totale resultaat van alle grondexploitaties is op NCW per 1 januari 2025 ten opzichte van vorig jaar (2024) met € 2 miljoen verslechterd. Het RBT is niet in de optelling opgenomen, dit is namelijk een verbonden partij en geen grondexploitatie.

De projecten De Veldkamp en Wijkerslocatie Olde Engberink worden gerealiseerd in samenwerking met de gemeente Hengelo en zijn ook in samenspraak met de gemeente Hengelo herzien.

Verschillenanalyse op hoofdlijnen

De verschillen van de projecten waarbij het resultaat het meeste is gewijzigd worden kort toegelicht, voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de MPG 2025.

De Veste (Bornsche Maten fase 2c)
Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2025 van de grondexploitatie 2025 komt circa € 398.000,- lager uit dan de grondexploitatie van 2024 (per 1-1-2025). Het lagere resultaat wordt veroorzaakt door actualisering van de civieltechnische kosten en de plankosten.

Eschwonen-De Maten I (Bornsche Maten fase 3a)
Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2025 van de grondexploitatie 2025 komt circa € 126.000,- lager uit dan de grondexploitatie 2024 (per 1-1-2025). Het lagere resultaat is voornamelijk het gevolg van het herijken van de plankostenraming, toevoegen van een speelplaats en de actualisering van de civieltechnische kosten.

Eschwonen-De Maten II (Bornsche Maten fase 3b)
Het netto contante waarde resultaat is met circa € 2.385.000,- verslechterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie 2025 (per 1-1-2025). De verslechtering kan worden toegeschreven aan de herziening van gronduitgifte, verwerking van nieuwe afspraken van de sociale grondprijs, herijking van verwervingskosten, prijspeilcorrecties voor civieltechnische kosten en actualisatie van de plankosten.
De verandering aan de opbrengstenkant komt voornamelijk door een ontdekte onvolkomenheid in uitgeefbare oppervlakte en woningtypes in de grondexploitatie per 1-1-2025.

De Horsten (Bornsche Maten fase 3d)
Het netto contante waarde resultaat is met circa € 712.000,- verbeterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie 2025 (per 1-1-2025). De verbetering kan worden toegeschreven aan de verwerking van nieuwste grondprijsafspraken.

Wijkerslocatie Olde Engberink
Het netto contante waarde resultaat is met circa € 94.000,- verbeterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie 2025 (per 1-1-2025). De verbetering kan hoofdzakelijk worden toegeschreven aan de verwerking van een nieuwe, recente, taxatie van de kavels.
De risicoverdeling voor het woningbouwproject Wijkerslocatie Olde Engberink bedraagt 50 / 50. Het resultaat (overschot) op NCW per 1 januari 2025 voor de gemeente Borne bedraagt dus 50% van het overschot € 1.783.000, dat wil zeggen € 892.000,- (opgenomen in tabel).

Uitbreiding Hertme II
Het netto contante waarde resultaat is met circa € 35.000,- verbeterd ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie 2025 (per 1-1-2025). De verbetering kan hoofdzakelijk worden toegeschreven aan de herziene grondprijzen.

De Veldkamp
Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2025 van de grondexploitatie 2025 komt voor het aandeel van Borne circa € 68.000,- hoger uit dan de grondexploitatie van 2025 (per 1-1-2025). De verbetering komt hoofdzakelijk door herijking van kosten bouw- en woonrijp maken voor de aanleg van wadi's, verhardingen en groen.
De verbetering aan de opbrengstenkant komt hoofdzakelijk door iets hogere opbrengst van kavels.
De risicoverdeling voor het bedrijventerrein De Veldkamp bedraagt 80/115 voor de gemeente Hengelo en 35/115 voor de gemeente Borne. Het resultaat (tekort) op Netto Contant Waarde (NCW) per 1 januari 2025 voor de gemeente Borne bedraagt dus 35 / 115 deel van € 25.643.000, namelijk € 7.804.000,- (opgenomen in tabel).

Af te sluiten grondexploitatie

Kollergang
Er moeten nog enkele resterende afrondende werkzaamheden worden verricht (aanleg inrit en groen) voor een geraamd bedrag van € 10.000,-. Deze werkzaamheden worden gedekt uit het budget openbare ruimte en indien nodig bij de halfjaarrapportage worden bijgesteld.

Nieuwe grondexploitatie

Park Oud Borne (B.M. fase 3C)
Voor de dekking van de uitvoering van de plannen (inclusief grondaankopen) is bij het voorliggende voorstel een grondexploitatie gevoegd. Het negatieve resultaat van de grondexploitatie komt op € 2.166.000,= netto contante waarde per 1 januari 2025. Het tekort wordt gedekt uit reserve beleidsontwikkeling. In 2022 is bij het afsluiten van de algemene grondexploitatie voor de Bornsche Maten de genomen winst naar de reserve beleidsontwikkeling gegaan. Voor toelichting op de grondexploitatie, zie bijgevoegde notitie (25bij03649).

Effect op het weerstandsvermogen

Zowel het eigen vermogen als het totale vermogen daalt met € 2.166.000 miljoen. De solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen) zal hierdoor dalen met ongeveer 1%.

6 Vervolg na besluitvorming
Bij een positief besluit op de MPG 2025 worden de gecalculeerde resultaten verwerkt in de jaarstukken 2024.

Voorstel
Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:
1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 (25bij02609) inclusief parameters en de resultaten van de herziene grondexploitaties op netto contante waardes (NCW) per 1 januari 2025 zoals opgenomen in de tabel in paragraaf 2.8 vast te stellen;
2. De grondexploitatie Kollergang af te sluiten met een overschot op NCW per 1 januari 2025 van €1.556.339,- met een resterende winstneming in 2024 van € 298.093,-;
3. De gecalculeerde resultaten te verwerken in de jaarstukken 2024;
4. De grondexploitatie voor Park Oud Borne (B.M. Park Oud Borne 3c) te openen met een negatief resultaat van € 2.166.000,- NCW per 1 januari 2025 (25bij03649);
5. Het tekort van € 2.166.000,- voor Park Oud Borne te dekken door € 2.166.000,- te onttrekken uit de reserve beleidsontwikkeling.
6. De boekwaarde van de gronden gelegen in Park Oud Borne van € 2.753.757,- over te hevelen van de materiële vaste activa (MVA) naar de grondexploitatie Park Oud Borne.

Bijlage(n)
25bij02609: MPG2025
25bij03649: Toelichting vast te stellen grondexploitatie Park Oud Borne (B.M. fase 3c)
25bij03873: (ruimtelijke) onderbouwing Park Oud Borne
25int02010: memo kanttekeningen grondexploitatie Park Oud Borne (geheim)
25int10951: raadsbesluit

Borne, 15 april 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Meijerink	drs. J.H.R. Pierik