



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 27 mei 2014

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Alternatieven invulling plan De Run

Samenvatting

Bij de evaluatie van het grondbedrijf heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven om een alternatieve invulling te vinden voor het plan De Run. In dit voorstel worden vier alternatieven beschreven en met elkaar vergeleken op basis van haalbaarheid, planning en financiële consequenties. Hieruit komt naar voren dat het zeer onwaarschijnlijk dan wel onwenselijk is dat er voor 2019 woningbouwontwikkeling zal plaatsvinden binnen het plan De Run, onafhankelijk van de invulling van deze woningbouwontwikkeling (grote vrijstaande kavels, reguliere woningbouw). Voorgesteld wordt om de coöperatie Ecodorp Boekel gedurende deze periode tot 2019 een kans te geven om haar initiatief verder uit te werken en in de praktijk te brengen op het plan De Run. Een deel van het plangebied zal daarbij gereserveerd blijven voor woningbouwontwikkelingen, zodat we als gemeente flexibel in kunnen spelen op de mogelijke vraag naar kavels in het plan De Run. In 2017-2018 kan dan, op basis van de dan geldende marktomstandigheden en de resultaten die de coöperatie heeft geboekt bij het vinden van financiering voor de aankoop van (een deel van) het terrein, besloten worden hoe het plangebied ingevuld zal gaan worden.

Voorgesteld besluit :

- a. Kennisnemen van de verschillende exploitatievarianten voor De Run.
 - b. Kiezen voor het verder uitwerken van de variant waarbij een deel bestemd blijft voor woningbouw en een deel in gebruik wordt gegeven aan de coöperatie Ecodorp Boekel (alternatief 3).
 - c. Het college de opdracht geven om samen met de coöperatie Ecodorp Boekel de nadere voorwaarden voor de in gebruik gave uit te werken.
-

Inleiding/probleemstelling:

Begin 2010 heeft de gemeenteraad voor het plan De Run een bestemmingsplan vastgesteld, waardoor het mogelijk werd om binnen dit plangebied 36 vrijstaande woningen te gaan bouwen. Mede door de financiële crisis is de vraag naar vrijstaande woningen op grote kavels (> 1.000 m²) naar een dieptepunt gedaald, waardoor het tot op heden nog niet gelukt is om één of meer kavels binnen het plan De Run te verkopen. Omdat de boekwaarde van het plan De Run hoog was en er op korte termijn geen substantiële opbrengsten te verwachten waren, heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de grondbedrijfrapportage voor de jaren 2012, 2013 en 2014 besloten een voorziening te vormen van respectievelijk € 658.000, € 1.511.000 en € 208.000. In totaal is hiermee reeds een voorziening van bijna € 2.400.000 gevormd voor het plan De Run. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij de evaluatie van het Boekelse grondbedrijf in 2012/2013 het college de opdracht gegeven om een alternatieve invulling te vinden voor het plan De Run. In dit voorstel

worden een viertal alternatieven voor de invulling van het plan De Run beschreven en verder uitgewerkt. Op basis hiervan kan uw raad een besluit nemen over de meest wenselijke invulling van het plangebied.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “De Run/MOB-complex” vastgesteld.

De gemeenteraad heeft de Grondbedrijfrapportages voor de jaren 2012, 2013 en 2014 vastgesteld, waarmee zij tevens heeft ingestemd met het vormen van een voorziening voor het plan De Run van in totaal € 2.377.000.

Bij de evaluatie van het Boekelse grondbedrijf heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven om een alternatieve invulling te vinden voor het plan De Run.

Middels twee raadsinformatieavonden in het voorjaar van 2014 is de gemeenteraad reeds geïnformeerd over de plannen van de coöperatie Ecodorp Boekel voor het plangebied De Run.

Beoogd resultaat:

Met dit voorstel wordt beoogd inzichtelijk te maken welke alternatieven er zijn voor de invulling van het plangebied De Run en met welke financiële, ruimtelijke en overige aandachtspunten bij deze alternatieven rekening gehouden moet worden. Op basis hiervan wordt beoogd om, met inachtneming van de huidige marktomstandigheden, te komen tot een weloverwogen besluit aangaande de (voorlopige) invulling van het plangebied.

Keuzemogelijkheden:

Wij willen uw raad een viertal alternatieven voorleggen en zullen per alternatief de voor- en nadelen beschrijven. De vier alternatieven zijn:

- Alternatief 1: Vasthouden aan huidige bestemmingsplan
- Alternatief 2: Ecodorp Boekel een kans geven
- Alternatief 3: Deels huidige bestemmingsplan, deels Ecodorp Boekel
- Alternatief 4: Reguliere woningbouw (conform De Donk).

Van elk alternatief geven we een korte beschrijving, benoemen we de voor- en nadelen en eventuele aandachtspunten. Daarnaast gaan we in op de ruimtelijke aspecten; wat is er nog nodig om het alternatief ruimtelijk mogelijk te maken en wat zijn eventuele aandachtspunten hierbij? Tenslotte gaan we ook in op de financiële aspecten van de verschillende alternatieven. Voor elk alternatief is een globale exploitatieberekening uitgewerkt (zie bijlagen) en op basis hiervan wordt ingegaan op de totale kosten, de totale opbrengsten, het bruto resultaat en de netto contante waarde (NCW) op 1 januari 2014 van de verschillende alternatieven. Met name de NCW is hierbij relevant om de financiële gevolgen van de alternatieven met elkaar te kunnen vergelijken. De contante kosten of opbrengsten (kosten en opbrengsten teruggerekend naar nu) zijn namelijk afhankelijk van het moment waarop de kasstromen plaatsvinden.

Reeds gevormde voorzieningen en Ruimte-voor-Ruimte titels

Voor het complex De Run zijn reeds voorzieningen gevormd van in totaal € 2.377.000. Omdat over deze voorzieningen ook geen rente meer wordt toegerekend, zijn deze ook niet meegenomen in de exploitatieberekeningen van de alternatieven. Ook de Ruimte-voor-Ruimte titels – met een totale waarde van € 1.620.000 – zijn niet meegenomen in de exploitatieberekeningen, omdat deze niet rechtstreeks gekoppeld kunnen worden aan het complex De Run. Deze titels zijn namelijk vrij inzetbaar binnen de gemeente Boekel. Op deze manier ontstaat een zuivere vergelijking van de varianten ten opzichte van de huidig vastgestelde exploitatie.

Alternatief 1: Vasthouden aan huidige bestemmingsplan

Het eerste alternatief – vasthouden aan het huidige bestemmingsplan – komt eigenlijk neer op het doorgaan op de ingeslagen weg. Er ligt een bestemmingsplan voor 36 villa's op grote kavels van 700 m2 of meer. In principe staat niets het in de verkoop zetten van deze kavels in de weg, behalve dan dat er momenteel geen vraag blijkt te zijn naar dit soort grote kavels. De marktomstandigheden zijn, mede door de financiële crisis, zeer ongunstig geworden voor

woningbouwplannen voor grote kavels. Op korte termijn verwachten wij hier geen veranderingen in en ook op de middellange en lange termijn is het maar de vraag of de marktomstandigheden nog dusdanig verbeteren dat het plan zoals dat er nu ligt haalbaar zal zijn.

Ruimtelijke aspecten

Er zijn ruimtelijk geen belemmeringen om dit plan ten uitvoer te brengen. Er is een onherroepelijk bestemmingsplan voor het bouwen van 36 woningen op grote kavels.

Financiële aspecten

Het huidige plan De Run heeft een totale oppervlakte van 6,27 hectare, waarvan 3,80 hectare uitgeefbaar als bouwgrond (= 60,6%). In het plan zitten alleen maar vrijstaande kavels, dus de grondprijs voor alle uitgeefbare grond is € 260 per m². Uit de exploitatieberekening voor dit alternatief komt naar voren dat de totale kosten ongeveer € 6.000.000 bedragen, terwijl de opbrengsten € 11.000.000 zijn. Dit levert een bruto resultaat van € 5.000.000 op. Omdat de meeste kosten echter in het begin van de exploitatie moeten worden gemaakt, terwijl de opbrengsten pas tegen het einde van de exploitatie worden verwacht, heeft dit alternatief toch een lagere NCW op 1 januari 2014 van bijna € 2.850.000. In onderstaande tabel is een en ander overzichtelijk weergegeven.

Totale kosten	€ 6.000.000
Totale opbrengsten	€ 11.000.000
Resultaat	€ 5.000.000
Netto contante waarde op 1 januari 2014	€ 2.850.000

Tabel 1: Overzicht financiële gevolgen alternatief 1

Binnen de exploitatieberekening is rekening gehouden met het feit dat er de eerste vijf jaar nog geen kavels zullen worden verkocht. De uitgifte start dus pas in 2019 en de 36 kavels worden vervolgens in tien jaar uitgegeven. In 2028 kan het complex in dat geval gesloten worden.

Alternatief 2: Ecodorp Boekel een kans geven

Het tweede alternatief is om het initiatief Ecodorp Boekel een kans te geven. Het idee is dat de coöperatie Ecodorp Boekel gefaseerd een ecodorp bestaande uit ongeveer 35 woningen gaat realiseren op het plan De Run. De coöperatie Ecodorp Boekel krijgt vijf jaar de tijd om een deel van de grond aan te kopen, waarna de coöperatie hier de eerste woningen kan gaan bouwen. Gedurende deze eerste vijf jaar mogen tien gezinnen in tijdelijke woonunits wonen op het terrein en tevens gebruik maken van het gehele terrein (o.a. voor voedselvoorziening), zodat ze aan potentiële financiers al iets kunnen laten zien. Financiers willen in de meeste gevallen alleen een initiatief financieren als er al sprake is van een tastbaar resultaat. De verwachting is dat de coöperatie binnen ongeveer twee jaar na de aankoop van het eerste deel van het terrein het volgende deel kan aankopen. Het gehele terrein wordt in maximaal vier (gelijke) delen verkocht aan de coöperatie Ecodorp Boekel. Uiterlijk in 2025 is het gehele terrein dus in bezit van de coöperatie.

Ruimtelijke aspecten

De plannen van de coöperatie Ecodorp Boekel passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er zal dus een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Daarnaast moeten ook de benodigde vergunningen, zoals de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen', aangevraagd worden. Pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en de benodigde vergunningen verleend zijn, kan de coöperatie starten met de bouw van de duurzame woningen en de andere bouwwerken.

Voor de tijdelijke woonunits dient ook een tijdelijke vergunning aangevraagd te worden. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure op grond van de Wabo. Dit betekent dat na beoordeling van de aanvraag door het college een 'ontwerpbesluit' wordt genomen en zes weken ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Hierna wordt een definitief besluit genomen door het college, waartegen indieners van zienswijzen en 'verschoonbare belanghebbenden' beroep kunnen aantekenen.

Financiële aspecten

De coöperatie Ecodorp Boekel heeft ons college een financieel plan overlegd (deze ligt vertrouwelijk ter inzage op de leeskamer voor de raadsleden). Uit dit financieel plan blijkt dat de coöperatie maximaal € 4.000.000 (excl. BTW) kan betalen voor de grond, mits de grond in delen aangekocht kan worden. Ons college acht dit financiële plan deugdelijk en goed onderbouwd en heeft zich (op basis van dit financiële plan) op het standpunt gesteld dat dit initiatief financieel haalbaar moet kunnen zijn.

Uit de globale exploitatieberekening voor dit alternatief (zie bijlage) blijkt dat de totale kosten € 4.300.000 zijn. De opbrengsten zijn € 5.000.000. Dit levert een bruto resultaat op van € 700.000. Meer relevant is echter de NCW op 1 januari 2014. Deze is bijna € 400.000 positief. In onderstaande tabel is een en ander overzichtelijk weergegeven.

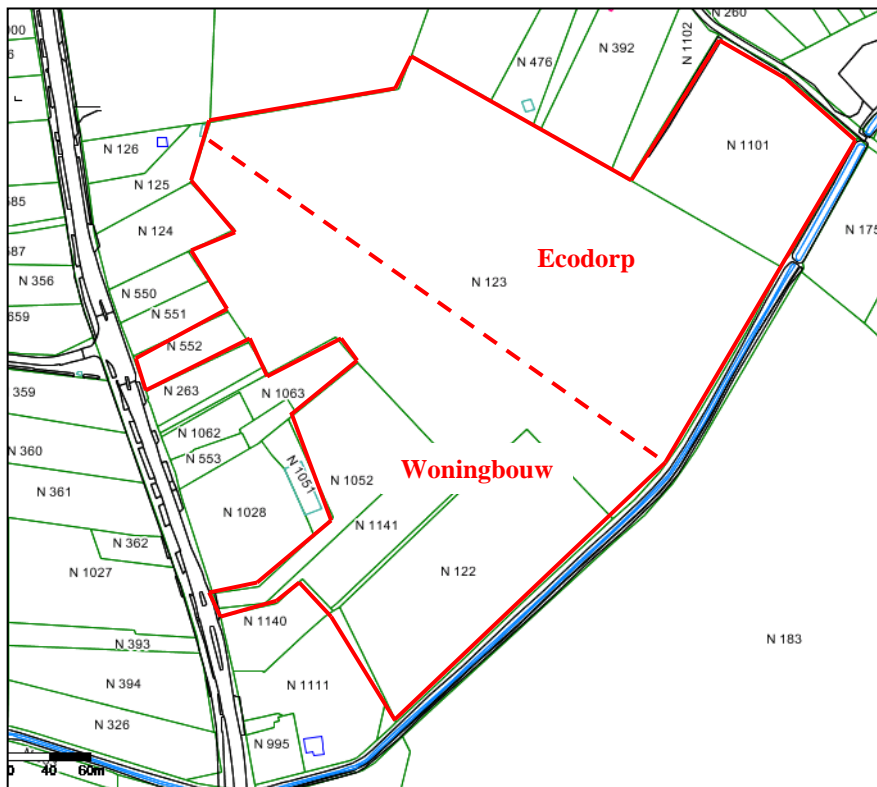
Totale kosten	€ 4.300.000
Totale opbrengsten	€ 5.000.000
Resultaat	€ 700.000
Netto contante waarde op 1 januari 2014	€ 400.000

Tabel 2: Overzicht financiële gevolgen alternatief 2

Binnen de exploitatieberekening is er vanuit gegaan dat de coöperatie na vijf jaar (2019) 1/4 van de grond zal aankopen. Vervolgens zal zij in de jaren 2021, 2023 en 2025 telkens 1/4 van de grond aankopen, zodat de coöperatie in 2025 het gehele terrein heeft aangekocht. Dit is ook conform de planning die de coöperatie zelf in haar financiële plan heeft aangehouden.

Alternatief 3: Deels huidige bestemmingsplan, deels Ecodorp Boekel

Het derde alternatief is een combinatie van alternatief 1 en alternatief 2. Het idee is om een deel van het plangebied toe te wijzen aan Ecodorp Boekel. Op het resterende deel kan woningbouw conform het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd. In figuur 1 is indicatief aangegeven hoe het plangebied verdeeld zou kunnen worden. Uiteraard is er ook een andere verdeling mogelijk waarbij de oppervlakten van de beide delen ook variabel zijn.



Figuur 1: Indicatieve verdeling plangebied

Een groot voordeel van dit alternatief is dat het plangebied niet in zijn totaliteit gereserveerd wordt voor één bepaalde functie. Het blijft binnen dit alternatief mogelijk om woningbouw te realiseren, terwijl ook het initiatief Ecodorp Boekel een plek krijgt. Omdat de grens tussen de twee bestemmingen niet vast ligt, kan men heel makkelijk inspelen op toekomstige ontwikkelingen in de markt. Blijven de marktomstandigheden voor woningbouw (grote vrijstaande woningen) slecht, maar blijkt Ecodorp Boekel wel de financiering rond te kunnen krijgen, dan kan ervoor gekozen worden om een groter deel van het plangebied toe te kennen aan Ecodorp Boekel. Trekt de markt weer aan (met een stijgende vraag naar grote kavels als gevolg), dan kan er juist voor gekozen worden om een groter deel van het plangebied te reserveren voor de realisatie van woningbouw.

Net zoals in alternatief 2, kan de coöperatie Ecodorp Boekel ook binnen dit alternatief tot 2019 gebruik maken van (een deel van) het plangebied. Verschil is echter dat de gebruiksovereenkomst die moet worden vastgesteld in dit geval niet betrekking heeft op het gehele plangebied, maar op een deel van het plangebied (bijvoorbeeld de helft of twee derde). Voor het overige deel wordt een jaarlijkse gebruiksovereenkomst aangegaan, zodat we als gemeente flexibel zijn om in te kunnen spelen op de eventuele vraag naar kavels (voor vrijstaande woningen) in het plangebied.

Ruimtelijke aspecten

Het idee is dat een deel van het plangebied wordt ingevuld conform het huidige bestemmingsplan. Voor dit deel zijn dan ook geen ruimtelijke belemmeringen en kan, na het verkrijgen van de benodigde vergunningen (bijvoorbeeld bouwen) gestart worden met de bouw. Voor het deel van het plangebied dat wordt toegewezen aan Ecodorp Boekel dient nog wel een bestemmingsplan-procedure doorlopen te worden. Voor een uitgebreidere beschrijving hiervan wordt verwezen naar de beschrijving van de ruimtelijke aspecten onder alternatief 2.

Financiële aspecten

Ook voor dit alternatief is een exploitatieberekening gemaakt (zie bijlage). Uitgangspunt van deze berekening is dat de helft van het plangebied wordt verkocht aan Ecodorp Boekel, en de andere helft van het plangebied wordt verkocht conform het huidige bestemmingsplan en de vastgestelde verkaveling. Ecodorp Boekel betaald voor deze grond € 2.000.000 (excl. BTW). De totale kosten voor dit alternatief komen uit op € 4.800.000, terwijl de opbrengsten ruim € 7.600.000 zijn. Dit resulteert in een bruto resultaat van € 2.800.000. De NCW op 1 januari 2014 bedraagt € 1.550.000 positief. In onderstaande tabel zijn de financiële kengetalen overzichtelijk weergegeven.

Totale kosten	€ 4.800.000
Totale opbrengsten	€ 7.600.000
Resultaat	€ 2.800.000
Netto contante waarde op 1 januari 2014	€ 1.550.000

Tabel 3: Overzicht financiële gevolgen alternatief 3

Binnen de exploitatieberekening is er vanuit gegaan dat de coöperatie na vijf jaar (2019) de helft van de grond (=1/4 van het totale plangebied) zal aankopen. In 2022 zal zij de andere helft aankopen. De uitgifte van de kavels voor woningbouw loopt van 2019 tot en met 2026, waarbij ervan uitgegaan is dat er jaarlijks 2 kavels verkocht worden.

Alternatief 4: Reguliere woningbouw (conform De Donk)

Het vierde alternatief gaat uit van de realisatie van reguliere woningbouw. Met reguliere woningbouw bedoelen we de bouw van een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen in een woonwijk zoals bijvoorbeeld De Donk in Boekel. Met dit alternatief wordt de woningdichtheid van het plangebied aanzienlijk groter (van 36 woningen naar ongeveer 126 woningen). Daar staat tegenover dat hiermee, na het grotendeels invullen van het plan De Donk fase 2, voorzien wordt in de mogelijke behoefte die er op dat moment is naar kavels voor rijwoningen en tweekappers. Dit hangt echter ook af van de voortgang van de plannen van een

aantal woningbouwontwikkelaars in Boekel, zoals Centrum-Oost en Boekos. In elk geval dient voorkomen te worden dat de verschillende plannen te veel met elkaar gaan concurreren. Wanneer de kopers verspreid worden over meerdere nieuwbouwplannen wordt de kans namelijk vergroot dat plannen niet 'af' worden gebouwd. Het verdient dan ook de voorkeur om eerst de huidige plannen grotendeels af te bouwen.

Ruimtelijke aspecten

Het realiseren van reguliere woningbouw is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Er zal dus een nieuwe bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen om deze ontwikkeling ruimtelijk mogelijk te maken. De kans is aanwezig dat de omgeving bezwaar heeft tegen deze ontwikkeling, omdat een intensievere verkaveling ook meer verkeer etc. met zich meebrengt. Daarnaast speelt de discussie over de maximale harde plancapaciteit. De provincie bepaalt per gemeente hoeveel woningen er de komende tien jaar gebouwd mogen worden. Momenteel kan de gemeente Boekel met de woningbouwplannen die door de gemeenteraad onherroepelijk zijn vastgesteld al zo'n negen jaar vooruit op basis van de woningbehoefteprognose. Het is nu nog onzeker of de verdichting van het plan van 36 woningen naar 126 woningen binnen de woningbehoefteprognose van de provincie gaat passen, wanneer we dit plan zouden gaan vaststellen in 2020-2021.

Financiële aspecten

Binnen dit alternatief wordt de woningdichtheid van het plangebied vergroot. Hierdoor neemt de gemiddelde grondprijs af van € 260 per m² (vrijstaand) naar € 230 per m² (tweekapper). Daarnaast neemt ook het aantal m² uitgeefbare grond af van ruim 60% in het huidige plan De Run naar 54% in het plan voor reguliere woningbouw. Tenslotte nemen ook de kosten voor het bouw- en woonrijp maken toe. Hierdoor valt het financiële plaatje minder positief uit dan het financiële plaatje van het eerste alternatief (huidige bestemmingsplan). De totale kosten zijn ongeveer € 7.900.000 en de te verwachten opbrengsten bedragen € 9.250.000. Hiermee komt het bruto resultaat uit op € 1.350.000. De NCW op 1 januari 2014 bedraagt € 900.000 positief. In onderstaande tabel zijn de financiële kengetalen voor het vierde alternatief overzichtelijk weergegeven.

Totale kosten	€ 7.900.000
Totale opbrengsten	€ 9.250.000
Resultaat	€ 1.350.000
Netto contante waarde op 1 januari 2014	€ 900.000

Tabel 4: Overzicht financiële gevolgen alternatief 4

Argumenten:

In de voorgaande paragraaf zijn vier alternatieven voor de invulling van het plangebied De Run beschreven, inclusief de ruimtelijke en financiële aspecten. Hieruit komt in ieder geval naar voren dat elk alternatief in principe met een positief netto resultaat kan worden gerealiseerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de reeds getroffen voorzieningen van in totaal € 2.377.000 niet zijn meegenomen in de exploitatieberekeningen; dit verlies heeft de gemeente genomen en wordt (niet geheel) terugverdiend. Het alternatief 1 (huidige bestemmingsplan realiseren) heeft de hoogste NCW op 1 januari 2014. Aandachtspunt hierbij is echter wel dat het nog maar zeer de vraag is of het lukt om uiterlijk in 2028 alle kavels binnen het plan zoals het er nu ligt te verkopen. Daarnaast valt op dat voor alle alternatieven geldt dat er op zijn vroegst in 2019 voor het eerst kavels verkocht gaan worden. Voor alternatief 4 (reguliere woningbouw) geldt zelfs dat de eerste kavels pas in 2022 verkocht zullen gaan worden. In tabel 5 is de planning voor wat betreft de gronduitgifte van de vier alternatieven overzichtelijk weergegeven. De arcering bij de alternatieven 2 en 3 heeft betrekking op het gebruik van het plangebied door de coöperatie Ecodorp Boekel.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Alternatief 1: Huidige bp															
Alternatief 2: Ecodorp															
Alternatief 3: Woningb./ecodorp															
Alternatief 4: Reguliere woningb.															

Tabel 5: Overzicht planning gronduitgifte per alternatief

Uit het voorgaande blijkt dat er, zowel financieel als planningstechnisch, geen bezwaar is tegen het in gebruik geven van het plangebied De Run tot 2019 aan de coöperatie Ecodorp Boekel. Zeker wanneer op dit moment gekozen wordt voor alternatief 3 (deels woningbouw, deels ecodorp), behouden we als gemeente voldoende flexibiliteit om ook in de periode tot 2019 in te spelen op eventuele veranderende marktomstandigheden en kunnen we Boekelse inwoners de kans geven om een woning te gaan realiseren binnen het plangebied De Run. In 2017-2018 kunnen we dan een nieuwe marktanalyse uitvoeren om te kijken welk alternatief op dat moment het meest haalbaar en wenselijk is vanuit financieel en ruimtelijk oogpunt. Daarnaast weten we dan ook in hoeverre de coöperatie Ecodorp Boekel in staat zal zijn om (een deel van) de grond daadwerkelijk aan te kopen.

Gelet op het voorgaande adviseren wij uw raad om op dit moment te kiezen voor een invulling van het plangebied De Run conform alternatief 3, waarbij een deel van het plangebied voor de periode van vijf jaar wordt toegekend aan Ecodorp Boekel en een deel van het plangebied beschikbaar wordt gesteld voor de realisatie van woningbouw (conform het vigerende bestemmingsplan).

Financiële gevolgen en dekking:

Het voorgestelde besluit heeft geen directe financiële consequenties. In de grondbedrijf-rapportage 2014 is een voorziening gevormd van € 208.000 voor het plan De Run. Deze voorziening heeft enerzijds betrekking op de verlaging van de grondprijzen en anderzijds op de vertraagde uitgifte van kavels binnen dit complex. Deze vertraagde uitgifte houdt concreet in dat er in de planning vanuit wordt gegaan dat er tot 2019 geen kavels zullen worden uitgegeven. Dit voorstel heeft dan ook pas financiële consequenties wanneer de geplande uitgifte vanaf 2019 binnen het gekozen alternatief niet gerealiseerd wordt. Omdat het voorstel is om te kiezen voor een invulling van het plangebied De Run conform alternatief 3, waarbij in 2017-2018 een nieuwe marktanalyse wordt uitgevoerd om te kijken of deze keuze nog steeds de meest gunstige is, zijn er geen directe financiële consequenties.

De Boekwaarde

In de exploitatieberekeningen van de verschillende alternatieven is te zien dat de boekwaarde per 1 januari 2014 € 1.850.000 bedraagt. Dit is een stuk lager dan de boekwaarde zoals deze in de grondbedrijf-rapportage 2014 vermeld staat (namelijk € 3.700.000) en nog veel lager dan de boekwaarde die in een eerdere informatiebijeenkomst over het ecodorp genoemd is (namelijk € 6.000.000). Deze verschillen kunnen verklaard worden door enerzijds de voorzieningen die in 2012, 2013 en 2014 gevormd zijn (totaal bijna € 2.400.000) en anderzijds doordat we de kosten voor de Ruimte-voor-Ruimte titels (ruim € 1.600.000) niet meegenomen hebben in de exploitatieberekeningen. De voorzieningen worden hiermee beschouwd als een verlies dat we als gemeente genomen hebben. In de meeste alternatieven zien we dit bedrag ook niet meer (helemaal) terug. Alleen het eerste alternatief (het huidige bestemmingsplan realiseren) heeft de potentie om de reeds gevormde voorzieningen terug te verdienen, mits de planning van de gronduitgifte gerealiseerd wordt. Dit alternatief heeft namelijk een positieve NCW van € 2.850.000.

Ruimte-voor-Ruimte titels

Voor de Ruimte-voor-Ruimte titels geldt dat deze niet meer één op één gekoppeld kunnen worden aan het plan De Run. Deze titels kunnen namelijk ook buiten het plan De Run ingezet worden.

Daarom achten wij het ook niet wenselijk om deze titels binnen het complex De Run mee te nemen. In de grondbedrijfrapportage 2015 zal bezien moeten worden hoe we het beste om kunnen gaan met deze titels. Mogelijke opties zijn om een apart complex binnen het grondbedrijf op te richten voor deze titels of om deze titels op te nemen in de algemene dienst. Het nadeel van de eerst genoemde optie is dat er dan rente toegerekend blijft worden, wat uiteindelijk leidt tot een complex dat hoe dan ook verliesgevend zal zijn. Daarom achten wij het wenselijk om, onafhankelijk van de keuze die we in de grondbedrijfrapportage 2015 maken met betrekking tot de Ruimte-voor-Ruimte titels, vanaf 2015 geen rente meer toe te rekenen over deze titels. Dit heeft echter wel financiële consequenties voor de Algemene Dienst. De Algemene Dienst loopt hierdoor jaarlijks namelijk 4% rente over een bedrag van € 1.620.000 (= € 64.800) mis. Hiermee wordt echter wel voorkomen dat de boekwaarde van de Ruimte-voor-Ruimte titels dusdanig hoog oploopt, dat we als gemeente een zeker verlies hierover moeten nemen.

Wat betaalt Ecodorp voor de grond?

De boekwaarde zoals deze in de exploitatieberekeningen is meegenomen, namelijk € 1.850.000, is geen reële weerspiegeling van de werkelijke waarde van deze grond. We zullen deze grond dan ook niet voor deze boekwaarde verkopen aan welke partij dan ook. De coöperatie Ecodorp Boekel heeft anderzijds aangegeven te verwachten de eerder genoemde boekwaarde van € 6.000.000 niet op te kunnen brengen. Ons college heeft de coöperatie daarom gevraagd om met een financieel plan te komen waarin onderbouwd wordt welk bedrag zij denkt te kunnen betalen voor de grond van het plan De Run. Uit dit financieel plan komt naar voren dat de coöperatie verwacht ongeveer € 4.800.000 netto te kunnen betalen voor de grond. Het gaat dus om een bedrag van € 4.000.000 exclusief BTW. Het financieel plan is volledig gebaseerd op cashflows die de coöperatie zelf kan genereren met de verschillende ondernemingen; er is geen rekening gehouden met mogelijke subsidies of giften. Ons college is van mening dat dit een redelijk bedrag is voor de ontwikkelingen die de coöperatie binnen het plangebied wil gaan realiseren.

Risico's:

Grondexploitatie zit altijd vol risico's, zeker in deze economisch lastige tijden. Zoals gezegd is het risico in dit dossier deels afgedekt doordat de planning voor de uitgifte van kavels voor het complex De Run in de grondbedrijfrapportage 2014 is vertraagd, waardoor er tot 2019 geen kavels hoeven te worden verkocht. Daarnaast biedt het voorstel de benodigde flexibiliteit om ook in de periode tot 2019 in te kunnen spelen op de eventuele behoefte aan kavels voor vrijstaande woningen binnen het plan De Run.

Communicatie:

Het besluit van de gemeenteraad zal middels een artikel in de lokale weekbladen en op de gemeentelijke website nader worden toegelicht.

Uitvoering en evaluatie:

Indien uw raad instemt met dit voorstel dan zal ons college in overleg treden met de coöperatie Ecodorp Boekel om de nadere voorwaarden voor de in gebruik gave van een deel van de grond tot 2019 nader uit te werken. Uiteraard zal uw raad geïnformeerd worden over de resultaten hiervan middels een memo. In 2017 willen we vervolgens een nieuwe marktanalyse uitvoeren om te kijken of de gemaakte keuze voor alternatief 3 nog steeds de meest gunstige is. Hierbij zullen we dan ook kijken naar de vorderingen die de coöperatie maakt bij het bij elkaar krijgen van de benodigde middelen om de aankoop van (een deel van) de grond te kunnen financieren. Daarnaast zal het complex De Run jaarlijks terugkomen bij de vaststelling van de grondbedrijfrapportage, zodat uw raad zicht blijft houden op de (financiële) stand van zaken van het complex.

Voorstel:

- a. Kennisnemen van de verschillende exploitatievarianten voor De Run.
- b. Kiezen voor het verder uitwerken van de variant waarbij een deel bestemd blijft voor woningbouw en een deel in gebruik wordt gegeven aan de coöperatie Ecodorp Boekel (alternatief 3).
- c. Het college de opdracht geven om samen met de coöperatie Ecodorp Boekel de nadere voorwaarden voor de in gebruik gave uit te werken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de loco-burgemeester

J.G. Marcic

T.A.M. van de Loo

Bijlagen ter inzage:

- Financieel plan Ecodorp Boekel (vertrouwelijk)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Exploitatieberekeningen van de vier alternatieven