Leden van de gemeenteraad

Datum

16 september 2025

Onderwerp

Openen IMVA Megen, woningbouw Kapelstraat.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Een Immateriële vaste activa (IMVA) te openen voor gebiedsontwikkeling Megen, woningbouw Kapelstraat ter waarde van € 350.000,-

Wat is de aanleiding voor dit advies?

U besloot een aantal jaren geleden over een locatieonderzoek voor Kindlandschap De Eiber. Kindlandschap De Eiber is de beoogde nieuwe basisschool voor leerlingen uit Megen, Haren en Macharen. In het onderzoek werd Megen-zuid genoemd als mogelijke plek voor de nieuwe school. Na uw besluit zijn we in gesprek gegaan om grond aan te kopen. Dit is inmiddels gelukt. We hebben grond gekocht voor de school en ook voor nieuwe woningen. Wij denken daarbij o.a. aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
Voor de bouw van de school is al budget in de meerjarenbegroting gereserveerd. Dit geldt niet voor de voorbereidingskosten voor de nieuwe grondexploitatie.

Welk resultaat willen we bereiken?

De realisatie van woningbouw en de bouw van een nieuwe school ten zuiden van Megen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Er moeten kosten gemaakt worden om de ontwikkeling te realiseren.

Voor de ontwikkeling van school en woningbouw op de locatie Megen, Kapelstraat maken we kosten. Denk aan advieskosten voor het opstellen van een omgevingsplan en ambtelijke kosten. Doordat het plangebied zich op een perceel bevindt dat als archeologisch monument is aangemerkt, is de kans op archeologische vondsten en benodigd aanvullend archeologisch onderzoek erg hoog. Derhalve is er een forse stelpost voor het archeologisch onderzoek opgenomen, wat (deels) zal worden uitgevoerd voordat het omgevingsplan zal worden vastgesteld. Zodoende zal dit archeologisch onderzoek (gedeeltelijk) moeten worden bekostigd vanuit het door u vast te stellen voorbereidingskrediet.

1.2 Een grondexploitatie wordt geopend gelijktijdig met het vaststellen van het omgevingsplan.

Bij het vaststellen van het omgevingsplan ontvangt u ook een advies om de grondexploitatie te openen. Omdat vooruitlopend hierop al kosten gemaakt worden betekent dit dat u voorbereidingskrediet beschikbaar moet stellen. Dit kan door het openen van een Immateriële vaste activa (IMVA). Het beschikbare geld zorgt ervoor dat we de voorbereiding kunnen uitvoeren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 De grondexploitatie wordt niet gestart.
Wanneer de onderzoeken in de komende periode er toe zouden leiden dat de grondexploitatie niet gestart kan worden, betekent dit dat (een deel van) het voorbereidingskrediet wordt geïnvesteerd zonder dat dit kan worden terugverdiend.

1.2 De grondexploitatie wordt negatief.
Wanneer de onderzoeken in de komende periode er op duiden dat de grondexploitatie tot een negatief resultaat leidt, betekent dit dat (een deel van) het voorbereidingskrediet wordt geïnvesteerd zonder dat dit kan worden terugverdiend.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Een prognose van het resultaat valt nog niet te geven. De stedenbouwkundige kaders zijn nog niet vastgesteld en er moeten nog onderzoeken gedaan worden. Het al dan niet vinden van archeologische vondsten en mogelijk andere onderzoek is van potentieel (grote) invloed op het te verwachten projectresultaat. Vooralsnog wordt binnen de te openen IMVA geen negatief resultaat verwacht, mits deze op een later moment wordt geactiveerd als grondexploitatie. Of dit inderdaad het geval is zal blijken na de uitwerking van de plannen.
Bij het afsluiten van een boekjaar wordt voor de gemaakte voorbereidingskosten een voorziening IMVA gemaakt en deze kosten worden gedekt vanuit de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf (ABR). De voorbereidingskosten worden verwerkt in het eerstvolgende MPG.

b. Communicatie
Voor deze ontwikkeling wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Wij gaan hierover in overleg met het schoolbestuur en de omgeving.

Volgvel	Ons kenmerk
4	

Samenvatting

De gemeente kocht grond in Megen zuid voor de bouw van een school en woningen. Voor de bouw van een school is budget gereserveerd. Over de grondexploitatie is nog geen besluit genomen, dit gebeurd bij het vaststellen van het omgevingsplan. Omdat toch kosten gemaakt worden, is het voorstel om een IMVA (voorbereidingskrediet) te openen.