Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Voorstel tot beschikbaar stellen van een krediet van € 2.949.843 ten behoeve van de grondexploitatie van de locatie Brakels Eng te Oeffelt

Nummer:
7f.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 11 mei 2021

Aanleiding
In het woningbouwprogramma voor de gemeente Boxmeer zoals dat in 2020 aan uw raad is voorgelegd is de locatie Brakels Eng één van de locaties voor toekomstige woningbouw in de gemeente. Doordat de gemeente de mogelijkheid heeft gekregen de benodigde gronden te verwerven zijn we nu in staat om daadwerkelijk woningbouw te gaan realiseren op deze plek. In dit voorstel willen wij uw raad verzoeken krediet beschikbaar te stellen om de ontwikkeling van het exploitatiegebied Brakels Eng te Oeffelt mogelijk te maken.

Nadere toelichting
De gemeente Boxmeer is eigenaar van iets minder dan één derde van de oppervlakte van het uitbreidingsgebied Brakels Eng (het perceel Z4585). Over de overige gronden (in eigendom bij 3 verschillende eigenaren) is met deze eigenaren onderhandeld en op basis van een uitgevoerde taxatie heeft ons college besloten uw raad voor te stellen de benodigde gronden (de percelen Z 4626, Z4590, Z4591 en Z3596) aan te kopen De inzet in dit plan is woningbouw te realiseren voor o.a. starters, ouderen, middenhuur en mogelijk sociale huur. Doel is het stedenbouwkundig plan zo snel mogelijk in procedure te brengen. Om de genoemde percelen daadwerkelijk te kunnen verwerven en vervolgens het stedenbouwkundig en het bestemmingsplan verder in procedure te kunnen brengen verzoeken wij u nu krediet beschikbaar te stellen voor het exploitatiegebied Brakels Eng te Oeffelt.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid
Door de aankoop nu te effectueren neemt de gemeente een grondpositie in en komt 100% van het plangebied in gemeentelijk eigendom. Daardoor kan de planvorming voortvarend ter hand genomen worden en de benodigde planologische procedure in gang gezet worden. De ontwikkeling van de locatie Brakels Eng zal voortvarend worden opgepakt waardoor deze locatie kan voorzien in de voor Oeffelt benodigde woningbouwuitbreiding in de komende jaren.

Rol van de gemeente
Beslisser

Alternatieven en afwegingen
Uw raad kan besluiten om niet tot aankoop van de gronden over te gaan. Daarmee worden de sturingsmogelijkheden en de doorlooptijd van de plannen echter in negatieve zin beïnvloed.

Wettelijke basis
Gemeentewet art. 160, art. 169, lid 4. Financiële Verordening gemeente Boxmeer, art. 7. Wet op de ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3.

Financiën
De locatie bepaalt in grote mate het resultaat. Belangrijk is echter om niet alleen naar de financiële aspecten te kijken, maar naar het totaal resultaat, veelal niet direct in euro's te becijferen. Door deze ontwikkeling kan namelijk voorzien worden in de gewenste woningbouw uitbreiding in Oeffelt in de komende jaren en wordt invulling gegeven aan de wens van uw raad om woningbouw in iedere kern van de gemeente mogelijk te maken.

Resultaat

Overzicht van het resultaat van de grondexploitatiebegroting				
Omschrijving complex	Datum voltooiing	Boekwaarde 1-1-2021	Eindwaarde resultaat	Netto C.W. 1-1-2021
16. Brakels Eng 2	31-12-2029	€ 61.717	€ 217.633	€ 182.106
	Totaal:	€ 61.717	€ 217.633	€ 182.106

Op basis van de nu geldende uitgangspunten bedraagt het resultaat € 218.000 negatief. De voornaamst reden van het tekort is dat aan de kostenkant de prijzen zijn toegenomen/geïndexeerd, aanvullende eisen inzake waterberging en het tegengaan van hittestress. Daarbij zijn de grondprijzen de afgelopen jaren niet geïndexeerd.
Het uiteindelijke resultaat is onder andere afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling van het gebied en de mogelijkheden om bij de verdere uitwerking kosten te besparen en mogelijk opbrengsten te verhogen.

Voorziening in verband met gecalculeerd verlies

Omschrijving complex	Opgenomen	Benodigd	Verschil
16. Brakels Eng 2	€ -	€ 217.633	€ 217.633
Totaal:	€ -	€ 217.633	€ 217.633

Voorstel is dit tekort te dekken uit de algemene reserve. Met het accepteren van het tekort kan er woningbouw worden gerealiseerd in Oeffelt.

Krediet

Complex	Benodigd krediet						Beschikbaar bedrag Grondnota 2021	Beschikbaar te stellen krediet
	Grond-verwerving	Bouw- en woonrijp	Overige uitgaven	Rente	Indexering	Totaal		
16. Brakels Eng 2	€ 1.098.615	€ 1.691.784	€ 677.905	€ 114.778	€ 193.826	€ 3.776.907	€ 827.064	€ 2.949.843
	€ 1.098.615	€ 1.691.784	€ 677.905	€ 114.778	€ 193.826	€ 3.776.907	€ 827.064	€ 2.949.843

In de Grondnota 2021 is de grondexploitatie berekend op basis van een kleiner plangebied. Op basis van de huidige planuitwerking is voor de totale grondexploitatie een krediet nodig van € 3.776.907. Op dit moment is er een bedrag beschikbaar van € 827.064. Middels dit voorstel dient er een krediet beschikbaar te worden gesteld van afgerond € 2.949.843. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlagen (Grondexploitatieopzet en Grondexploitatiebegroting).

Wet arhi
Het voorstel heeft instemming van de fusiepartners en zal vervolgens na akkoordbevinding door uw raad voor goedkeuring naar de Provincie worden verzonden.

Afstemming andere projecten / derden
De ontwikkeling sluit aan op reeds gerealiseerde woningbouw aan de Brakels Eng te Oeffelt.

Duurzaamheid
Met betrekking tot onderhavig voorstel is de duurzaamheidstoets nog niet aan de orde. Uiteraard komt dit nader aan de orde in de definitieve planvorming/ontwikkeling.

Voorlichting
Uiteraard zal de dorpsraad nader over de planvorming worden geïnformeerd.

Voorstel
1. de grondexploitatie Brakels Eng te Oeffelt vast te stellen;
2. voor de realisatie van de grondexploitatie Brakels Eng te Oeffelt een krediet beschikbaar te stellen van € 2.949.843;
3. het tekort te dekken uit de algemene reserve.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
A.J.M. Reintjes	K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp Voorstel tot beschikbaar stellen van een krediet van € 2.949.843 ten behoeve van de grondexploitatie van de locatie Brakels Eng te Oeffelt horen de volgende bijlagen:

Concept raadsbesluit

a. Eenzijdig getekende koopovereenkomst percelen Z3596, 4591, 4590 en 4626 (vertrouwelijk)
b. Exploitatieopzet Brakels Eng 2 (vertrouwelijk)
c. Exploitatiebegroting Brakels Eng 2 (vertrouwelijk)