Raadsvoorstel

Onderwerp:	portefeuillehouder: Luc Drost
jaarlijkse herziening grondexploitaties (grex)	datum vergadering: 13 december 2021
	zaaknummer: 0889267185

Samenvatting

Jaarlijks worden de exploitatieopzetten geactualiseerd en herzien, waarbij de risico's, voortgang en financiële situatie worden gerapporteerd. In oktober jl heeft uw raad de grondexploitatie (grex) "Parklaan" vastgesteld. Gezien het beperkte tijdsverloop vanaf vaststelling wordt in dit voorstel hier slechts kort aandacht aan besteed. De grondexploitatie "Oppe Brik" is dit jaar financieel volledig herzien en geactualiseerd.

Voorstel

1. In te stemmen met de herziene grondexploitaties 2021 Parklaan en Oppe Brik.
2. In te stemmen om de "verliesvoorziening Oppe Brik" met € 807.000,- te verhogen tot € 1.505.000,- en deze te dekken vanuit de investeringsreserve.
3. In te stemmen om de "verliesvoorziening Parklaan" te handhaven op € 453.000,-

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding
Jaarlijkse herziening exploitatieopzetten

2. Doelstelling
Informeren van uw raad over de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitatie-opzetten. Op dit moment betreft dit de grondexploitatie Parklaan, opgestart in oktober 2021 en de grondexploitatie Oppe Brik, opgestart in jan 2013.

De grondexploitatie “Parklaan” is door de raad in oktober jl. vastgesteld en blijft gezien het korte tussenliggende tijdsbestek ongewijzigd.

De grondexploitatie ”Oppe Brik” is volledig herzien en volgens een nieuwe systematiek opgebouwd. Deze heeft nu aansluiting met het gemeente breed gebruikte financiële systeem (K2F). Daarnaast voldoet de grondexploitatie aan de verslagleggingsregels conform de laatste voorschriften vanuit de wetgeving (BBV).

3. Uitgangssituatie
De grondexploitatie “Parklaan” is ongewijzigd t.o.v. van de door uw raad vastgestelde grondexploitatie Parklaan op 11 oktober 2021.
De grondexploitatie “Oppe Brik” is uitgangspunt de “Herziene grondexploitatie 31-12-2020 Oppe Brik” welke door uw raad op 25-01-2021 is vastgesteld.

4. Rol gemeente
Gemeente is eigenaar van de locaties Parklaan en Oppe Brik en herontwikkelt op risico de locaties zodat bouwrijpe kavels kunnen worden uitgegeven en het openbaar gebied wordt ingericht. De gemeente voert hier actief grondbeleid.

5. Toelichting
De gemeente heeft momenteel 2 grondexploitaties in uitvoering waarvan onderstaand per grondexploitatie een toelichting is opgenomen.

Grondexploitatie Parklaan
De gemeente herontwikkelt de locatie door herziening van het bestemmingsplan en de aanleg van het openbaar gebied en levert de bouwrijpe kavels aan woningcorporatie Woonwenz. Het bestemmingsplan is vastgesteld en zodra de provincie een ontheffing i.r.t. flora en faunawet verleend, start de gemeente met de sloop.

- Wat hebben we gedaan
  Het bestemmingsplan ‘Parklaan, Reuver’ is vastgesteld, de grondexploitatie “Parklaan” is geopend en t.b.v. het geprognotiseerde resultaat is een “verliesvoorziening Parklaan” van **€** 453.000 (eindwaarde) getroffen.

- Wat gaan we doen
  We zijn in overleg met de Provincie om een ontheffing vanuit de natuurbeschermingswet te krijgen zodat kan worden gesloopt. Er wordt een aanvullend onderzoek gedaan zodat de archeologische dubbelbestemming geen tijdsverlies oplevert bij de vergunningverlening. Na het bouwrijp maken van de locatie, wordt er geleverd aan Woonwenz. Woonwenz start vervolgens met de bouw van de woningen.
  Met de huidige informatie is de verwachting dat de sloop van het pand uiterlijk in maart 2022 kan starten. We willen echter insteken om dit proces te bespoedigen door te kiezen voor “gefaseerde sloop” mits de ontheffing vanuit de flora en faunawet dit toelaat. De voorbereidingen voor de aanbesteding zijn inmiddels gestart.

- Financiële aanpassingen
  Geen aanvullende financiële aanpassingen ten opzichte van de vaststelling in oktober 2021

- Risico's Parklaan
  De sloopkosten en sloopbegeleiding zijn op basis van een deskundige inschatting ingerekend in de grondexploitatie Parklaan. Om een goede inschatting te kunnen maken is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Op het terrein is een oude olietank aanwezig welke destijds gecertificeerd is afgevuld. Deze zal tijdens de sloop moeten worden verwijderd, waarbij de locatie opnieuw wordt beoordeeld op vervuiling.

Een samenvatting van de grondexploitatie Parklaan is bijgevoegd in de bijlage.

Grondexploitatie Oppe Brik.
Historie:

In het plangebied stonden twee verlaten fabrieken. De gemeente heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van het gebied, de gronden aangekocht en een masterplan opgesteld.
Het was de bedoeling in een periode van 8 jaar het gebied om te vormen tot een parkachtige (woon)omgeving met daarin 105 sociale woningen, 39 vrije sector woningen, 12 woon-/ werkkavels waarbij het markant industriële gebouw behouden bleef. De functie van het gebouw was toen nog niet bekend, inmiddels heeft SOML haar intrek genomen en dient het gebouw als scholengemeenschap.

Gedurende de looptijd hebben twee ingrijpende planwijzigingen plaatsgevonden.
1. Het contract met Bouwbedrijf Jongen voor de realisatie van projectmatige grondgebonden woningen is ontbonden. De gemeente heeft de resterende gronden als 14 vrije sector kavels in de markt gezet.
2. De oorspronkelijk geplande woonwerkkavels bleken onvoldoende afzetbaar. In overleg met ontwikkelpartner LHB (Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV) is besloten om de invulling van de locatie middels een planwijziging om te vormen zodat deze geschikt is voor de realisatie van woningen. Woningcorporatie Woonwenz heeft uiteindelijk de opdracht verworven hier huurwoningen te realiseren.

Chronologisch:
- In maart 2013 heeft de gemeente de grond verworven.
- In juni 2013 zijn er afspraken gemaakt met ontwikkelpartner LHB voor de realisatie van de 12 woonwerk kavels .
- In juni 2013 is een intentieovereenkomst getekend met Stichting Woongoed 2-Duizend (nu Nester) voor de realisatie van de 105 sociale huurwoningen.
- In 2015 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met Bouwbedrijf Jongen voor de 39 projectmatige vrije sector woningen.
- De sloop en sanering van het gebied is gerealiseerd.
- In overleg met de ontwikkelpartners is een beeldkwaliteitsplan en bestemmingplan opgesteld.
- De bouwweg en infra worden aangelegd.
- Bouwbedrijf Jongen start gefaseerd met de realisatie van de projectmatige woningen.
- Nester (voormalig Woongoed 2-Duizend) start gefaseerd met de realisatie van de appartementen.
- In 2020 is het contract met Bouwbedrijf Jongen ontbonden.
- Resterende gronden worden herverkaveld tot 14 vrije sector kavels en door de gemeente uitgegeven
- Het park wordt aangelegd middels greenlabel principe.
- Er wordt besloten tot een planwijziging van de woonwerkkavels naar woningbouw.
- In2020 heeft Woonwenz de opdracht gekregen voor het realiseren van huurwoningen ter plekke van de woon werk kavels.
- In 2021 heeft het bestemmingswijziging Oppe Stein (voormalige woon werkkavels) ter inzage gelegen.
- De grondexploitatie Oppe Brik is in 2021 volledig herzien en administratief opnieuw opgebouwd.

- Wat hebben we gedaan

Vrije sector kavels: Bouwbedrijf Jongen heeft in totaal 26 van de 39 woningen opgeleverd, de resterende grond is teruggekomen naar de gemeente. In oktober 2020 zijn hierop 14 vrije sector kavels beschikbaar gekomen. Van deze kavels zijn er op dit moment 7 onder voorbehoud verkocht en 2 kavels zijn in optie.

Woningen Nester: Nester is gestart met de planvoorbereiding van de laatste 6 levensloopbestendige huurwoningen. De grond is in februari 2021 geleverd aan Nester.

Openbare ruimte: Het park is afgerond inclusief straatnaamgeving, openbare verlichting en plaatsing van speel- en free run-toestellen.
Over een gedeelte van de openbare weg (Oppe Brik) zijn de trottoirs en parkeervakken gerealiseerd.

Oppe Stein, plan Woonwenz: Na besluitvorming en instemming van provincie, LHB en uw raad is besloten tot een planwijziging van woonwerkkavels naar woningen.
De bestemmingswijziging Oppe Stein heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Door deze planwijziging is een grondwal langs het spoor noodzakelijk en zijn er aanvullende infrastructurele werkzaamheden. Er is overeenstemming over de benodigde grondruil die hiervoor nodig is.

- Wat gaan we doen

Vrije sector kavels: De resterende vrije sector kavels staan in de verkoop.

Woningen Nester: Voorzien is dat Nester in 2022 start met de realisatie van de 6 levensloopbestendige huur woningen.

Openbare ruimte: De volgende fase voor het woonrijp maken van het plangebied is gepland zodra de bouw van de vrije sector kavels verder is gevorderd.

Oppe Stein, plan Woonwenz: ProRail heeft een zienswijze ingediend waarin ze aandacht vragen voor trillingen. Er is opdracht verleend voor een aanvullend trillingsonderzoek, de resultaten en conclusies uit dit onderzoek worden afgewacht.
Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld kan gestart worden met aanleg van de grondwal. De hiervoor noodzakelijke grondruil is nagenoeg afgerond. Aansluitend wordt de aanvullende infrastructuur gerealiseerd. Daarna vindt levering aan Woonwenz plaats.

- Financiële aanpassingen

In de oorspronkelijke raming van oktober 2014 waren € 6.097.557 aan kosten begroot en waren € 6.095.857 aan opbrengsten geprognotiseerd. Het resultaat was daarmee nagenoeg sluitend. Middels de tussentijdse herzieningen is uw raad jaarlijks geïnformeerd over de wijzigingen.

Tijdens de laatste herziening 2020 (raadsbesluit 25 januari 2021) is gerapporteerd dat de kosten zijn bijgesteld tot € 7.853.557 waarbij opbrengsten zijn voorzien voor € 7.155.766. Het resultaat was hiermee € 697.792 negatief (eindwaarde).

De herziening 2021 laat een totaal aan kosten zien van € 8.572.473 versus opbrengsten van € 7.067.903. Het resultaat komt hiermee uit op € 1.504.570 negatief (eindwaarde).
Een samenvatting van de grondexploitatie Oppe Brik is bijgevoegd in de bijlage.

Het oorspronkelijk in 2013 ingerichte financiële systeem, waarmee het project werd gemonitord werkte separaat aan het gemeentelijke financiële systeem en is inmiddels gedateerd. Dit systeem voldoet niet meer aan de geldende voorwaarden voor verantwoording van de provinciale subsidies en accountancy. In 2021 is daarom daarom – met ondersteuning van een externe planeconoom - gestart met een nieuwe methodiek voor de monitoring van grondexploitaties. Deze methodiek werkt vanuit het gemeentelijke financiële systeem. Hiermee is er dus directe aansluiting in de cijfers.

In deze gewijzigde systematiek wordt naast gewijzigde boekhoudkundige regels ook een andere postenopbouw gehanteerd. Hierdoor zijn de bedragen op “postnivo” niet te vergelijken met voorgaande jaren.

De oorzaak van het opgelopen tekort is grotendeels gelegen in de extra kosten als gevolg van de twee planwijzigingen binnen het plangebied. Tevens heeft het project door de planwijzigingen en de moeizame afzet een langere doorlooptijd welke ook effect heeft op de kosten en risico’s. Daarnaast zijn gedurende de looptijd onderdelen positiever of negatiever uitgevallen.

Hieronder geven we op hoofdlijnen weer waar de geactualiseerde grondexploitatie afwijkt van de in januari 2021 vastgestelde grondexploitatie.

Post	Omschrijving	Wijziging	
Planwijziging woonwerkkavels naar appartementen	Benodigde grondruil voor de grondwal	€ 15.000	nadeel
	Extra plankosten, waaronder bestemmingsplan procedure	€ 90.000	nadeel
Sloop en sanering	Gevolg nieuwe opzet posten	€ 74.000	voordeel
Openbare werken en VTU	Actualisatie raming / onderdeel boekwaarde	€ 19.000	nadeel
	Onvoorzien 10,0%	€ 112.000	nadeel
	VTU nog uit te voeren werkzaamheden	€ 22.000	nadeel
Overige plankosten	Toerekening interne uren	€ 150.000	nadeel*
	Toevoeging plankosten planeconoom/jurist verkoopkosten particuliere bouwkavels en communicatiekosten	€ 65.000	nadeel
	Gevolg nieuwe opzet posten / onderdeel boekwaarde	€ 251.000	nadeel
Overig en rente	Actualisatie overige posten en toevoeging rente 2021	€ 26.000	nadeel
Opbrengsten	Actualisatie	€ 6.000	nadeel
Indexering en verlenging looptijd	Kosten 2,5%	€ 42.000	nadeel
	Opbrengsten 0,0%	€ 82.000	nadeel
Totaal		**€ 806.000**	**nadeel**

*Voordeel op de gemeentebegroting

- <u>Risico’s Oppe brik</u>
  - Bij de start van het project zijn 2 provinciale subsidies toegekend, verantwoording moet nog deels plaatsvinden. Dit kan ertoe leiden dat subsidies lager worden vastgesteld. Met het geactualiseerde financiële beeld worden de gesprekken met de provincie hervat met als doel te komen tot een eindverantwoording en afsluiting van de subsidie in 2022.
  - Voor de realisatie van de woonwerkkavels is een samenwerking met de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV (LHB) aangegaan. Deze moet nog afgehandeld worden. In 2022 zal er meer duidelijkheid komen over de daadwerkelijke kosten van de planwijziging (kosten Bestemmingsplan, civiele aanpassingen en grondwal) met deze informatie zal ook de eindverantwoording en afrekening met de LHB worden afgerond.
  - Effecten van het trillingsonderzoek zijn nog niet bekend.
  - Bestemmingsplan Oppe Stein staan na vaststelling open voor beroep. Het is de bedoeling om het bestemmingsplan Oppe Stein in maart 2022 voor te leggen aan uw raad ter besluitvorming.

- Niet alle infrastructurele werken zijn aanbesteed, in de grondexploitatie is uitgegaan van een directieraming. De aanbesteding hiervan kan hoger of lager uitvallen. In de grondexploitatie is gerekend met een ophoging i.v.m. kostenstijging in van afgelopen jaar.

a. Algemeen financieel

- Op basis van de lopende grondexploitaties “Parklaan” en ”Oppe Brik” zijn 2 verliesvoorzieningen getroffen. De “verliesvoorziening Parklaan” wordt gehandhaafd op € 453.000,-. De “verliesvoorziening Oppe Brik” van € 698.000 dient op basis van dit voorstel te worden verhoogd met € 807.000,- naar € 1.505.000,-In de begroting 2022 is hierin reeds voorgesorteerd door de voorzieningen te treffen vanuit de investeringsreserve.

b. Algemeen juridisch

- Herziening grondexploitaties betreft een rapportage van de lopende plannen en heeft geen juridische consequenties.

c. Algemene risico’s

- De grondexploitatie bevat de budgetten op basis van inschattingen. Het voeren van een grondexploitatie brengt onzekerheden met zich mee. Daarom voeren we per grondexploitatie een gevoeligheids- en risicoanalyse uit. De risico’s dekt de gemeente Beesel af met haar weerstandsvermogen. Zij beschikt niet over een separate reserve voor de risico’s van de grondexploitaties. De gevoeligheidsanalyse is opgenomen in de samenvatting van de afzonderlijke grex.
- De herzieningen hebben effect op de financiële buffer van de gemeente. Voor project gerelateerde risico’s verwijs ik naar de toelichting.

6. Visie Blij in Beesel

Het plan past binnen deze visie: het draagt bij aan ‘Fijn wonen’, met nieuwe woningen voor jong en oud in een groene omgeving.

7. Toegankelijkheid

Beide grondexploitaties voorzien in de realisatie van appartementen en levensloopbestendige woningen die fysiek en financieel toegankelijk zijn voor jong en oud. Beide grondexploitaties zijn gelegen in de omgeving van de voorzieningen en onderwijs.

8. Duurzaamheid

In beide grondexploitaties worden woningen gerealiseerd volgens de strengste duurzaamheidseisen, alle woningen en appartementen zijn of worden nul-op-de-meter uitgevoerd, met zonnepanelen, warmtepompen en units voor warmteterugwinning.

Bijlagen

- Overzicht grex Parklaan
- Overzicht grex Oppe Brik
- Raadsbesluit