Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2021, bijstellen raamkredieten en vaststelling grondprijzen.

Nummer:

.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 25 mei 2021

Aanleiding
De grondnota wordt jaarlijks herzien en aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Op deze wijze wordt de raad geïnformeerd over het reilen en zeilen ten aanzien van de bouwgrondexploitaties. De grondnota moet met name inzicht bieden in de financiële risico's die de gemeente loopt met de exploitatie van de diverse woningbouw- en bedrijvencomplexen. De grondnota schetst daarnaast een actueel beeld van de stand van zaken in de plannen die in exploitatie zijn. Aan de hand van deze informatie wordt de financiële buffer van de grondexploitaties berekend.

Nadere toelichting
Grondnota 2021
Per 1 januari 2021 zijn 24 bouwgrondexploitaties in beheer waarvoor in februari/maart 2021 (herziene) kostprijscalculaties zijn opgesteld. Daarnaast is er voor 1 locatie (nr. 11) een krediet beschikbaar gesteld voor verwerving en/of planontwikkeling.

Het betreft de volgende complexen:
I. Woningbouw

Boxmeer
1. Pastoorsbiest
2. Bakelgeert
3. Burgemeester Verkuijlstraat
4. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase
5. Van Speijk
6. Voormalige school De Peppels
7. Voormalige school 't Ogelijn

Beugen
8. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)
9. Woningbouwontwikkeling Beugen

Rijkevoort
10. Achter de Molen
11. Achter de Molen fase III

Vierlingsbeek
12. Soetendaal 3e fase
13. Gemeentewerf

Overloon
14. Stevensbeekseweg

Oeffelt
15. Hogehoek
16. Brakels Eng 2

Maashees
17. Achter de school

Groeningen
18. Achter de kapel

Vortum-Mullem
19. St. Cornelisstraat
20. Luinbeekweg

Holthees
21. Horstenweg

Sambeek
22. Catharinaklooster

II. Bedrijventerreinen

Boxmeer
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha

Beugen
24. Sterckwijck

Rijkevoort
25. Hoogeind afronding

In de Grondnota 2021 zijn de uitgangspunten opgenomen die voor de opstelling van de exploitatiebegrotingen zijn gehanteerd, evenals de gecalculeerde ramingen van baten en lasten per gebied, de verwachte uitgifte van bouwterreinen en de reserve- en voorzieningenpositie van de grondexploitatie. Per complex wordt de financiële situatie toegelicht.
De resultaten van de geactualiseerde bouwgrondexploitaties zijn gebaseerd op de uitgifteprijzen die per 1 januari 2021 van toepassing waren en op de residuele grondwaarde.

<u>Beschikbaar te stellen raamkrediet</u>
Via de Grondnota wordt de gemeenteraad jaarlijks gevraagd om kredieten c.q. aanvullende kredieten beschikbaar te stellen. Deze (aanvullende) kredieten zijn gebaseerd op de (geactualiseerde) bouwgrond- en opstalexploitaties.
Voor alle duidelijkheid: de kredieten hebben geen relatie met de gecalculeerde resultaten maar met de geraamde bruto exploitatie-uitgaven, inclusief rentelasten.

Op grond van de (herziene) kostprijscalculaties is per complex een overzicht gemaakt van de per 1 januari 2021 nog te realiseren werken in het kader van grondverwerving, bouw-/woonrijp maken en overige exploitatielasten van de in exploitatie te nemen/genomen complexen.
In de nu aan de orde zijnde Grondnota 2021 is een specificatie opgenomen van de benodigde kredieten per complex en de reeds beschikbaar gestelde kredieten.
Voor de verschillen hiertussen worden nu aangepaste kredieten gevraagd. Voor een complex kan dit ook een verlaging van een krediet inhouden.

Overzicht benodigd raamkrediet per 1 januari 2021 in ontwikkeling zijnde grondexploitaties

	Benodigd krediet						Beschikbaar Bedrag 01.01.2021	Beschikbaar te stellen krediet
	Complex verwerving	Grond-woonrijp	Bouw- en uitgaven	Overige	Rente	Indexering		
I. Woningbouw								
Baxmeer								
1. Pastoorsbiest	46.681	209.506	219.381	10.802	402	486.772	492.000	-5.228
2. Bakelgeert 1)	1.341.003	186.031	1.408.082	535.396	14.882	3.485.394	3.431.141	54.253
3. Hoek Steen-/Burg. Verkuijlstraat	1.316.684	784.608	663.661	198.001	35.110	2.998.063	3.053.909	-55.846
4. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase	89.593	1.261.365	925.108	158.030	21.266	2.455.362	2.432.400	22.962
5. Van Speijk	0	55.023	67.996	921	3.337	127.277	127.382	-105
6. Voormalige school De Peppels	198.874	124.195	107.352	15.453	835	446.708	437.646	9.062
7. Voormalige school 't Ogelijn	800.200	217.485	133.102	54.918	984	1.206.690	1.190.275	16.415
Beugen								
8. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)								
9. Lange Heggen-Moerkamp	561.597	630.284	588.953	46.359	67.671	1.894.864	1.710.505	184.359
Rijkevoort								
10. Achter de Molen	699.988	1.295.375	482.745	84.774	12.254	2.575.136	2.562.621	12.515
Vierlingsbeek								
12. Soetendaal 3e fase	327.575	762.262	176.423	240.973	14.755	1.521.988	1.523.172	-1.185
13. Gemeentewerf	303.950	425.744	409.720	111.390	25.248	1.276.053	1.109.887	166.166
Overloon								
14. Stevenbeekseweg	1.679.792	1.405.035	493.110	264.528	10.098	3.852.563	3.813.012	39.551
Oeffelt								
15. Hogehoek	484.099	435.579	535.796	415.600	1.734	1.872.808	1.982.421	-109.613
16. Brakels Eng 2	40.795	313.012	401.147	28.154	43.956	827.064	808.829	18.235
Maashees								
17. Achter de school	166.699	566.138	270.182	91.944	18.280	1.113.242	1.094.367	18.875
Groeningen								
18. Achter de kapel	710.636	355.021	275.891	38.820	16.687	1.397.055	1.320.664	76.391
Vortum-Mullem								
19. St. Cornelisstraat	1.291.367	465.345	303.972	13.614	12.591	2.086.890	2.093.637	-6.748
20. Luinbeekweg	765.700	931.177	252.260	236.189	47.878	2.233.203	2.229.795	3.408
Holthees								
21. Horstenweg	802.788	552.187	244.783	311.117	13.777	1.924.652	1.785.787	138.865
Sambeek								
22. Catharinaklooster	1.903.016	1.840.232	924.276	1.041.917	25.408	5.734.849	5.706.637	28.212
II. Bedrijventerreinen								
Baxmeer								
23. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	2.286.950	2.225.299	-949.029	1.813.776	1.957	5.378.952	5.342.806	36.146
Beugen								
24. Sterckwijck	20.027.452	14.149.419	6.529.251	13.901.420	611.243	55.218.785	55.243.762	-24.977
Rijkevoort								
25. Hoogeind afronding	155.085	45.000	20.782	17.229	609	238.705	237.132	1.572
Totaal:	**36.000.523**	**29.235.322**	**14.484.944**	**19.631.325**	**1.000.961**	**100.353.075**	**99.729.789**	**623.286**

1) Krediet is inclusief verwerving locatie Spring (Raadsvergadering 8 februari 2018)

Daarnaast is er voor één locatie krediet beschikbaar gesteld voor verwerving en planontwikkeling.

Overzicht benodigd raamkrediet per 1 januari 2021 in voorbereiding zijnde grondexploitaties

Complex	Benodigd krediet						Beschikbaar Bedrag 01.01.2021	Beschikbaar te stellen krediet
	Grond-verwerving	Bouw- en woonrijp	Overige uitgaven	Rente	Indexering	Totaal		
Rijkevoort								
11. Achter de Molen fase III			560.000			560.000	560.000	-
Totaal:	**-**	**-**	**560.000**	**-**	**-**	**560.000**	**560.000**	**-**

Nadelig saldo
Voor de nadelige resultaten van diverse complexen zijn per 31-12-2020 voorzieningen gevormd.

Uitgifteprijzen
Bij de omliggende gemeenten, waarvan een deel ook fusiepartners, is gekeken welke grondprijzen daar worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat er geen significante afwijkingen zijn. Voor een overzicht zie bijlage II van de Grondnota 2021.
Zoals al bij de Grondnota 2019 is vermeld, blijkt dat het niveau van de grondprijzen minimaal op het niveau van 2008 ligt.
In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de kortingsregeling voor woningbouw te verlengen tot en met 31 december 2021. Door niet te indexeren is er sprake van een extra korting. Daarentegen is er bij de kostenkant wel sprake van indexatie.

In het kader van de herindeling vindt er een harmonisatie plaats van het grondbeleid. Het grondprijsbeleid maakt hier onderdeel van uit. Het voorstel is wederom om de grondprijzen niet aan te passen.

Stimuleringsmaatregelen
In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de regelingen voor woningbouw en bedrijventerreinen te verlengen tot en met 31 december 2021.

Versnelling van de woningbouw
De gemeente Boxmeer staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave, waarbij de noodzaak om voldoende te bouwen in de verschillende kernen groot is.
De woningbouwopgave in de gemeente Boxmeer zit voornamelijk in het omzetten van de bestaande planvoorraad in harde plancapaciteit (vaststellen van bestemmingsplannen). Hierbij verschilt de opgave per kern en vergt dit per project een maatwerkgerichte aanpak. Aanvullend hierop hebben verschillende ontwikkelingen in de (landelijke) woningmarkt invloed op de acute woningbehoefte in de gemeente Boxmeer. Op korte termijn is de vraag naar (nieuwe) woningen ontzettend hard gestegen. Om hierop in te spelen is een versnelling van de woningbouw noodzakelijk en is daarom een Taskforce ingesteld. Hierbij richt de Taskforce zich deels op de reeds bestaande projecten en wordt deels naar nieuwe locaties/zoekgebieden gekeken.

Faciliterend grondbeleid
Om uitvoering te kunnen geven aan het uitvoeren van faciliterend grondbeleid is een bedrag van € 20.000 opgenomen. Dit bedrag is voor kleinschalige projecten van derden.

Op het moment van opstellen van deze Grondnota is nog niet bekend voor welke projecten van derden de gemeente kosten gaat maken die het bedrag van € 20.000 overstijgt, zoals bouw- en woonrijp maken, welke worden verhaald.

Bij de 2e bijstelling 2021 worden, op basis van de dan bekende gegevens, eventueel de budgetten bijgesteld.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid
Er dient inzicht te worden geboden in de financiële risico's die de gemeente loopt met de exploitatie van de diverse woningbouw- en bedrijvencomplexen. Daarnaast dient er een actueel beeld te worden geschetst van de stand van zaken in de plannen die in exploitatie zijn. Door het inzicht dat de Grondnota biedt wordt bovenstaande bereikt.

Rol van de gemeente
De rol van de gemeente is die van beslisser.

Alternatieven en afwegingen
In de Grondnota is een integrale afweging gemaakt tussen de diverse projecten.

Wettelijke basis
Het vaststellen van de Grondnota, alsmede het voteren van kredieten is een autonome bevoegdheid van de raad, gebaseerd op de Gemeentewet. De grondexploitatie heeft een belangrijke invloed op de financiële positie van de gemeente. Daarom zijn in de comptabiliteitsvoorschriften (BBV) regels opgenomen over waardering, risico's en verslaglegging in het kader van beoordeling van de financiële positie van de gemeente.

Financiën
De Grondnota bevat een analyse van de reserves en voorzieningen en de financiële risico's in verband met de grondexploitatie. In de Grondnota wordt een overzicht van de financiële positie van de diverse grond- opstalexploitaties weergegeven.

Bij de jaarrekening 2020 zijn voor de nadelige resultaten van diverse exploitaties per 31-12-2020 voorzieningen gevormd. Daarnaast heeft er winstneming van diverse exploitaties plaatsgevonden. Hieronder wordt een uiteenzetting van het resultaat 2020 weergegeven.

RESULTAAT 2020			
Omschrijving	**Begroot**	**Werkelijk**	**Verschil**
Storting in voorzieningen nadelig saldo	€ 238.932	€ 611.217	€ 372.285
Winstneming	€ -52.833	€ -258.840	€ -206.007
Afsluiten	€ -	€ 38.557	€ 38.557
Totaal:	**€ 186.099**	**€ 390.934**	**€ 204.835**

Het over 2020 gerealiseerde nadelig bedrijfsresultaat bedraagt € 391.000. Op begrotingsbasis was rekening gehouden met een nadelig resultaat van € 186.000. Dit betekent dat er ten opzichte van de begroting een nadeel is van € 205.000. Voor een toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening 2020.

Wet arhi
Het voorstel valt onder het financieel toezicht van de Wet arhi. De fusiepartners hebben kennis genomen van het voorstel en kunnen hiermee instemmen.

Afstemming andere projecten / derden
In de Grondnota is een integrale afstemming gemaakt met de diverse projecten.
Per project is er een toelichting opgenomen.

Duurzaamheid
Het toepassen van duurzaamheidseisen bij de diverse ontwikkelingen kan een nadelig financieel effect hebben op het resultaat van de grondexploitaties.
Door de maatregelen die extra ten opzichte van de wettelijk gestelde eisen mogelijk worden opgelegd, wordt het financieel effect op het resultaat significant nadeliger. Naast andere afwegingen dient er per ontwikkeling een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds duurzaamheid en anderzijds financieel.

Voorlichting

Woningbouwkavels

De beschikbare voorraad bouwkavels is goed vindbaar op de gemeentelijke website en facebook. Promotioneel wordt door middel van gerichte advertenties aangesloten bij evenementen in de gemeente.

Bedrijfskavels

In samenwerking met het bedrijf Cybox uit Boxmeer is een website ontwikkeld gericht op de verkoop van bedrijfskavels. Deze website is qua opbouw dusdanig afgestemd met de gemeente Cuijk dat beide sites in de toekomst probleemloos in elkaar geschoven kunnen worden. De site is sinds het 2e kwartaal 2018 operationeel.
Daarnaast is de gemeente Boxmeer lid geworden van Health Valley Netherlands, het grootste innovatienetwerk in Life Sciences & Health van Nederland. Via dit netwerk wordt de Health Campus Boxmeer gepromoot en worden potentiële gegadigden benaderd.

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de Grondnota 2021 gemeente Boxmeer en de herziene exploitatieopzetten van de in exploitatie zijnde complexen vast te stellen;
2. het raamkrediet voor de investeringen in de lopende grondexploitaties te verhogen met € 623.286,-;
3. de grondprijzen niet aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,

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

Bij het voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2021, bijstellen raamkredieten en vaststelling grondprijzen horen de volgende bijlagen:

- Concept raadsbesluit;
a. Grondnota 2021 gemeente Boxmeer;
b. Grondnota 2021 - Projecten derden.