



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	28 februari 2023
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Grondbedrijfrapportage 2023
Portefeuillehouder	:	B. Brands

Samenvatting:

Jaarlijks vindt er een herziening plaats van de grondbedrijfrapportage. In de rapportage geven we inzicht in de wijzigingen die er plaatsvinden in de complexen van het grondbedrijf van de gemeente. We geven daarbij aan wat de opgave is die we hebben en wat de bijbehorende kansen en risico's zijn. De grondbedrijfrapportage 2023 wordt middels dit voorstel aan u voorgelegd.

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande grondbedrijfrapportage 2023 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
 2. Het vormen van een verliesvoorziening van € 2.010.000 voor het Centrumplan Boekel en deze ten laste te brengen van de exploitatie 2022 als onderdeel van het jaarrekeningresultaat van de algemene dienst.
 3. Het nemen van winst van € 4.000 voor De Burgt fase 1, € 94.000 voor Voskuilen III en € 3.000 voor de Driedaagse.
-

Inleiding/probleemstelling:

In dit voorstel leggen we de grondexploitatie 2023 aan u voor. De rapportage is de beleidsmatige en financiële verantwoording van het grondbedrijf.

De complete rapportage is als bijlage 1 (*) bijgevoegd. De rapportage wordt opgesteld door Arcadis Nederland B.V. Ook de onderliggende exploitaties hebben zij opgesteld. Dat doen we om een onafhankelijk externe (dubbele) check te hebben op onze complexen.

In bijlage 2 (*) is de financiële doorrekening van de complexen weergegeven. Pagina 1 van die bijlage geeft een overzicht van het totale resultaat. Conclusie is dat we over al onze complexen samen een positief resultaat (2033) verwachten van afgerond € 537.000. Daarnaast moeten we over 2022 winst nemen en een verliesvoorziening vormen. De volgende tabel geeft de uitsplitsing weer per complex:

Winstneming De Burgt fase 1	€ 4.000,-
Winstneming Voskuilen III	€ 94.000,-
Winstneming De Driedaagse	€ 3.000,-
Verliesneming Centrumplan Boekel	€ 2.010.000,-
Totaal	€ 1.909.000 (negatief)

Onderbouwing van de totalen is per complex weergegeven in bijlage 2.

Beleidsmatige achtergrond

De nota Grondbeleid 2013 vormt de basis. In februari 2019 is deze nota geüpdatet. Uitgangspunt sinds 2019 is een situationeel-actief grondbeleid. Het idee daarachter is dat ons grondbeleid een instrument is om de leefbaarheid van Boekel en Venhorst te bevorderen. We werken aan het huisvesten van al onze inwoners en hebben daarbij net iets meer aandacht voor het binden van onze jeugd. Die jeugd zorgt voor een duurzaam actieve gemeenschap met een actief verenigingsleven. Het kader voor het opgenomen woningbouwprogramma is de woonvisie. Daarmee geven we invulling aan het op de markt zetten van de juiste woningtypes op basis van behoefteonderzoek. Conform het verzoek van de raad zal in 2023 een complete herijking van de woonvisie plaatsvinden met een bredere insteek in de vorm van een volkshuisvestingsplan aansluitend bij de jongste ontwikkelingen op het gebied van wonen.

Ontwikkelingen 2022

Voor een compleet overzicht van de ontwikkelingen in 2022 verwijzen we naar bijlage 1 (*). Hieronder geven wij u op volgende van behandeling in de grondexploitatie een samenvatting van de complexen waarin (grote) wijzigingen zijn doorgevoerd en een doorkijk van deze complexen naar volgend jaar.

- **Nieuw complex De Biezen - fase 1**

Het complex De Biezen – fase 1 is dit jaar als nieuw complex opgenomen in de grondbedrijfsrapportage. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie van de raad van november 2021 om te starten met de exploitatie van het plangebied De Biezen. In 2023 wordt de gebiedsvisie van Venhorst voorgelegd aan de raad. Ten behoeve van het project is dit jaar de grondexploitatie als nieuw complex opgenomen, zodat nadat over de visie wordt besloten, er een vluggende start kan worden gemaakt met het project.

- **De Burgt - fase 1**

In 2022 zijn gronden gebruiksvrij gemaakt voor de verdere ontwikkeling van de Burgt - fase 1. In 2022 zijn diverse kavels aangeboden aan zowel ontwikkelaars in fase 1a als aan particulieren in fase 1b. 11 particuliere bouw kavels van fase 1b zijn medio 2022 succesvol uitgegeven door middel van een loting. Alle koopovereenkomsten zijn inmiddels getekend. De overige particuliere bouw kavels worden later aangeboden.

In 2022 is een aanvang gemaakt om de gronden in fase 1b bouwrijp te maken. Dit wordt de komende jaren voortgezet. In de grondbedrijfsrapportage is rekening gehouden met de stijging in de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plan.

Daarnaast zijn er door middel van een prijsvraag twee gebieden in fase 1b gegund aan twee ontwikkelaars. In 2023 volgt de verdere afwikkeling van de afspraken hierover plaats.

- **De Burgt - fase 2**

De verwachte hogere kosten voor bouwrijp- en woonrijp maken zijn in de actualisatie van de grondexploitatie doorgerekend.

- **Voskuilen III**

Voor Voskuilen III geldt dat alle kavels in 2022 zijn gepasseerd.

- **Schutboom**
Het afgelopen jaar zijn verdere stappen gezet om de gemeentelijke grond te ontwikkelen naar woningbouw. Op 25 oktober 2022 heeft u het bestemmingsplan van fase 1 vastgesteld. Daarnaast is de naastgelegen grond aangekocht om in de toekomst ook dit perceel in te zetten voor woningbouw. Uw raad heeft in 2022 reeds ingestemd met een geactualiseerde versie van de grondexploitatie. Deze actualisatie ziet op verdere optimalisaties van dit plan. Daarnaast is ten behoeve van het project Schutboom extra middelen gereserveerd voor het aanpassen van een gedeelte van de naastgelegen infrastructuur.
- **Tuinstraat**
Op 23 november 2022 is het bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Ten behoeve van het project Tuinstraat zijn extra middelen gereserveerd voor het aanpassen van een gedeelte van de naastgelegen infrastructuur.
- **Vlonder West**
Op de Vlonder West is de laatste kavel in 2022 verkocht. In de vorige grondexploitatie was nog verwacht dat deze pas in 2023 verkocht zou worden. Dit is in de huidige grondbedrijfsrapportage geactualiseerd. Afbouw volgt in 2023.
- **Driedaagse**
In dit project is in 2022 de laatste bedrijfskavel verkocht. Afbouw volgt in 2023.
- **Lage Raam**
Het toekomstige bedrijventerrein Lage Raam is vorig jaar in de grondexploitatie aangevuld vanwege de toestemming van de Regio Noordoost Brabant voor de ontwikkeling van 6 hectare bedrijventerrein. Hierdoor zijn aanliggende gronden opgenomen in de exploitatie die voor de realisatie van het bedrijventerrein dienen te worden aangekocht en vervolgens kunnen worden uitgegeven. De verwachte hogere kosten voor bouwrijp- en woonrijp maken zijn in de actualisatie van de grondexploitatie doorgerekend.
- **Centrumplan Boekel**
In 2022 hebben we diverse aankopen kunnen realiseren. Met enkele partijen hebben we echter nog geen overeenstemming kunnen krijgen. We zien de verwervingskosten toenemen, doordat er bijvoorbeeld door marktomstandigheden sprake is van hogere verhuiskosten dan was voorzien. Uw raad is hier tijdens de presentatie van 23 november al op gewezen. Dit effect is meegenomen in het bepalen van de verwervingskosten voor de partijen waarmee we nog tot overeenstemming moeten komen.

Zoals ook beschreven in de memo aan uw raad van 8 november 2022 heeft uw raad op 15 december 2021 een besluit genomen om de Kroon te verzoeken om onroerende zaken aan te wijzen ter onteigening. Op 30 november 2022 heeft de Kroon bij Koninklijk Besluit de onroerende zaken ter onteigening aangewezen. Begin 2023 is dit besluit gepubliceerd. Hiermee kan een gerechtelijke procedure worden opgestart voor de gebruikers van onroerende zaken waar nog geen overeenstemming mee is bereikt om het pand tot de beschikking van de gemeente te krijgen. Een inschatting van de kosten van de gerechtelijke onteigeningsprocedure is opgenomen in de actualisatie van de grondbedrijfsrapportage onder plankosten. In de vorige grondexploitatie waren deze kosten nog niet voorzien, omdat de verwachting was dat we er met de resterende partijen minnelijk uit zouden komen. De verwachting is dat medio 2023 de panden leeg zijn van de partijen die meegaan in de onteigening.

Afgelopen jaar is de vergunning voor de ontwikkeling van de Zuidwand in procedure gebracht. Hierin trokken de gemeente en projectontwikkelaar samen op. Hiertegen is bezwaar aangetekend. In het eerste kwartaal van 2023 volgt hiervan de rechtszaak. De verwachting is dat medio 2023 de vergunning verleend zal worden.

Zoals opgenomen in de raadsmemo van 8 november 2022 is een mogelijke verontreiniging aan het licht gekomen. De kosten hiervoor zijn inmiddels ingeschat en opgenomen in de actualisatie.

Zoals in de raadsmemo van 8 november 2022 en de bijbehorende bijlage reeds was voorzien zijn extra kosten opgenomen in de grondbedrijfrapportage door hogere aankoopkosten, externe inhuur en hogere bouwkosten (sloop en sanering). Ondanks interne inspanningen, blijven deze kosten hoog en onvermijdelijk. Deze kosten worden gemaakt voor de planbegeleiding voor de sloop en voor de juridische procedures die worden doorlopen. Ook worden er extra kosten verwacht voor het slopen, saneren en bouwrijp maken van de grond. Hierdoor ontstaat een financieel nadeel. Het tekort betreft een bedrag van € 2.010.000.

Uw raad is op 23 november 2022 bijgepraat over de risico's van de Zuidwand. Enkele van deze risico's betroffen op dat moment dat er niet genoeg geld was geraamd om bepaalde werkzaamheden uit te voeren. In de geactualiseerde versie van de grondexploitatie is hier rekening mee gehouden. Overeenkomstig wordt de risicomatrix hierop aangepast. Dit heeft tot gevolg dat een aanzienlijk deel van de risico's minder groot is geworden.

- **Neerbroek Vlonder Noord**

Deze ontwikkeling is in tijd naar achteren geschoven. Dit is mede veroorzaakt door de realisatie van tijdelijke woningen voor vluchtelingen. Dit maakt de locatie ongeschikt om op korte termijn te realiseren. De verwachte toekomstige invulling is in overeenstemming gebracht met de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest.

Resultaat

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben de volgende financiële gevolgen:

- Het saldo van de totale boekwaarde in 2022 is gestegen met 3 miljoen euro. Dit komt met name door de aankopen in Burgt fase I. Bij aankopen stijgt de boekwaarde. Bij verkoop daalt de boekwaarde. De totale boekwaarde is gestegen van 10 miljoen euro naar 13 miljoen euro.
- Dit jaar zijn er drie projecten waarin er winst moet worden genomen conform van de BBV, middels de POC-methode. Het gaat hierbij om € 4.000 voor De Burgt fase 1, € 94.000 voor Voskuilen III en € 3.000 voor De Driedaagse.
- Door oplopende kosten voor het complex Centrumplan Boekel moet er dit jaar een verlies worden genomen van € 2.010.000. Zoals bij de toelichting van dit plan reeds vermeld zit dit met name in hogere verwervingskosten, hogere bouwkosten en hogere proceskosten als gevolg van onteigening.
- De Netto Contante Waarde (NCW) van onze exploitaties per 1 januari 2023 is gedaald met € 855.000 en bedraagt € 537.000 ten opzichte van € 1.392.000 vorig jaar.

Parameters

In de grondbedrijfrapportage worden een aantal parameters gebruikt. Hieronder staat kort aangegeven waarmee is gerekend. Voor meer informatie verwijzen wij naar de grondbedrijfrapportage (bijlage 1).

- **Rente.** De berekeningswijze van de rente is verplicht voorgeschreven. De rente moet worden bepaald op basis van de daadwerkelijke te betalen rente over het vreemd vermogen. Het rentepercentage voor 2023 is berekend op 1,25 %.
- **Inflatie.** Voor de inflatie is een percentage gehanteerd van 6%. In de komende jaren wordt dit percentage afgebouwd naar eerst 4 en dan 2%. Dat is binnen de exploitatie relatief eenvoudig op te lossen door meestijgende grondprijzen. In december 2022 heeft de raad besloten de grondprijzen voor sociale huurwoningen en starterswoningen gelijk te houden met 2022 en voor rijwoningen een lagere verhoging te hanteren dan geadviseerd. De gevolgen worden verderop in dit voorstel toegelicht.

- **Opbrengstenstijging grondprijzen woningbouw, bedrijfskavels en overige opbrengsten.** Opbrengstenstijgingen van grondprijzen voor woningbouw worden de komende jaren niet verwacht. Vanaf 2026 wordt rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 1%. Ook de grondprijzen van de bedrijfskavels blijven tot 2026 gelijk. Daarna verwachten wij een opbrengstenstijging van 1%. Zoals hierboven beschreven zullen we met onze grondprijzen van 2024 meebewegen op het moment dat de inflatie volgend jaar weer hoger uitvalt.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- In het voorjaar van 2022 heeft u de grondbedrijfrapportage 2022 vastgesteld.
- De grondprijzen voor 2023 zijn op 15 december 2022 door uw raad gewijzigd vastgesteld.
- Op 6 oktober 2022 heeft u ingestemd met de geactualiseerde versie van de grondexploitatie van plan Schutboom.

Beoogd resultaat:

Om de leefbaarheid in de gemeente Boekel op peil te houden zal er voor alle doelgroepen in de gemeente Boekel gebouwd moeten worden. Dat doen we. In de loop van 2023 gaan we middels een bijgestelde woonvisie/volkshuisvestingsplan onze plannen toetsen aan de laatste cijfers en trends.

Keuzemogelijkheden:

De besluiten van afgelopen jaar die betrekking hebben op het grondbedrijf zijn verwerkt in de grondbedrijfrapportage 2023. Daarnaast worden er een aantal parameters gebruikt voor de berekening van de exploitaties.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondbedrijfrapportage 2023 is de verantwoording van ons grondbedrijf. De komende 10 jaar verwachten we afgerond € 59,9 miljoen aan kosten en zijn de opbrengsten begroot op € 73,6 miljoen. Rekening houdend met rente, inflatie en opbrengstenstijging bedraagt het positief saldo op eindwaarde afgerond € 615.000. Dit komt neer op een saldo per 1 januari 2023 van € 537.000 (Netto Contante Waarde).

Boekwaarde 01-01-2023	€ 13,0 miljoen
Nog te maken kosten	€ 59,9 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten	€ 73,6 miljoen
Saldo op eindwaarde	€ 615.000

Het gevolg van het afgelopen jaar betreft het nemen van een verliesvoorziening van € 2.010.000 voor het Centrumplan Boekel en het nemen van winst voor 4.000 voor De Burgt fase 1, € 94.000 voor Voskuilen III en € 3.000 voor de Driedaagse. Dit is verwerkt in bovenstaande opsomming.

Grondprijzen aanpassing

Op 15 december 2022 heeft uw raad de grondprijzen gewijzigd vastgesteld. Uw raad werd voorgesteld de grondprijzen van alle woningbouwcategorieën te verhogen. Middels amendement zijn de grondprijzen van sociale huurwoningen en starterswoningen gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. De rijwoningen zijn beperkter verhoogd dan voorgesteld. Deze wijziging resulteert in een daling van de Netto Contante Waarde per 1 januari 2023 van afgerond € 1,2 miljoen.

Ter vergelijking is onderstaande tabel opgenomen met een weergave van de cijfers indien de grondprijzen niet gewijzigd werden vastgesteld.

Boekwaarde 01-01-2023	€ 13 miljoen
Nog te maken kosten	€ 59,9 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten	€ 74,9 miljoen
Saldo op eindwaarde	€ 1,7 miljoen

Risico's:

Bij ontwikkelingen wordt altijd een risico gelopen. Het betreft algemene risico's (zoals afzetrisico's en marktontwikkeling) en projectspecifieke risico's. Als het risicopercentage waarvan de kans dat deze zich voordoet groter is dan 50% moet dit in de exploitatie worden opgenomen. Als het risicopercentage waarvan de kans dat deze zich voordoet kleiner is dan 50% moet dit in het weerstandsvermogen worden meegenomen (BBV). Het gewenste weerstandsvermogen is berekend op € 2.217.000 terwijl de weerstandsreserve € 2.074.000 groot is. De berekening is als bijlage 3 (*) toegevoegd.

Met betrekking tot het project Zuidwand wordt vanaf de initiële exploitatie een afzonderlijke risicoberekening gemaakt. In november 2022 is uw raad hierover bijgepraat. De risico's zaten toen met name nog in de verwervingskosten, de sloopkosten en de procedurekosten voor onteigening. Dat is momenteel nog steeds, maar in de geactualiseerde grondexploitatie zijn de kostenaspecten van deze risico's meegenomen. Feitelijk betekent dit dat enkele risico's zijn omgezet in geld en deze kosten zijn meegenomen in de begroting voor de komende jaren. Dit heeft tot gevolg dat er een aanvullend verlies moet worden genomen, maar ook dat de financiële risico's afnemen.

Communicatie:

De grondbedrijfrapportage zelf wordt beperkt gecommuniceerd. De onderliggende complexen des te meer. Via informatieavonden, projectpagina's, nieuwsbrieven en informatie op de gemeentepagina wordt er gecommuniceerd. Daarnaast worden per project de wettelijke publicaties verzorgd. De communicatie binnen een project is maatwerk en afhankelijk van het project. Het aanbieden van de beschikbare bouwkavels loopt via het "Weekblad Boekel en Venhorst" en via de gemeentelijke website.

Uitvoering en evaluatie:

De grondbedrijfrapportage wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de dan geldende situatie, voorziene kosten en opbrengsten en gerealiseerde kosten en opbrengsten van het voorgaande jaar.

Voorstel:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande grondbedrijfrapportage 2023 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
2. Het vormen van een verliesvoorziening van € 2.010.000 voor het Centrumplan Boekel en deze ten laste te brengen van de exploitatie 2022 als onderdeel van het jaarrekeningresultaat van de algemene dienst.
3. Het nemen van winst van € 4.000 voor De Burgt fase 1, € 94.000 voor Voskuilen III en € 3.000 voor de Driedaagse.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bijlage 1: Grondbedrijfrapportage 2023

Bijlagen ter inzage:

- Bijlage 2: Grondexploitaties 2023 (cijfermatig)
- Bijlage 3: Berekening Weerstandsvermogen 2023