



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

**Datum** : 27 augustus 2019

**Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders

**Onderwerp** : Grondexploitatie Voskuilen te Venhorst

**Portefeuillehouder** : M.J.A. Tielemans

---

### **Samenvatting:**

De grondexploitatie Voskuilen te Venhorst sluit met een klein positief saldo. Door de grondexploitatie vast te stellen kan worden gestart met de voorbereidingen van het bestemmingsplan en het updaten van het stedenbouwkundigplan.

### **Voorgesteld besluit:**

Vaststellen van de grondexploitatie Voskuilen te Venhorst.

---

### **Inleiding/probleemstelling:**

Gevraagd besluit is een vervolg op de informatieavond.

### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

Niet van toepassing.

### **Beoogd resultaat:**

Bij een positief besluit kan worden gestart met de voorbereidingen voor de ontwikkeling Voskuilen te Venhorst. De voorbereidingen zullen starten met een optimalisatie van het stedenbouwkundigplan. Hierbij zullen de opmerking van de aanwezigen tijdens de informatieavond worden betrokken.

De exploitatie in relatie tot besluit situationeel actief grondbeleid:

In december 2018 heeft u een besluit genomen inzake situationeel actief grondbeleid. De nu voorliggende aanpak om de Voskuilen in ontwikkeling te brengen past daarin. Bij een actieve aanpak zijn 11 beheersmaatregelen genoemd om te kunnen oordelen of de voorgestane ontwikkeling past binnen ons beleid. Onderstaand lopen we deze langs:

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Parameters; zijn conform onze standaard.            | V      |
| 2. Exploitatie door onafhankelijk adviseur.            | X      |
| 3. Exploitatieresultaat 3%; dit wordt nu niet gehaald. | V      |
| 4. Maximale doorlooptijd 10 jaar.                      | V      |
| 5. Opbrengstenstijging niet hoger dan kostenstijging   | V      |
| 6. 10% ruimte in kostencomponent aankoop               | n.v.t. |
| 6. 10% ruimte in kostencomponent bouw en woonrijp.     | V      |

7. Geplande uitgifte is reëel.	V
8. Uitgiftepercentage max 60%	V
9. Aankoopprijs obv taxatie	V
10. Grondverwerving geschiedt gefaseerd.	V
11. Situationeel grondbeleid als basis	V

Resumerend komen we tot de conclusie dat we op drie onderdelen afwijken van onze notitie. Onderstaand lichten we die toe.

- a. In verband met vakantieperiode is de grondexploitatie intern doorgerekend met de parameters en kengetallen van de externe. De externe zal deze grondexploitatie bij de eerst volgende grondbedrijf rapportage meenemen.
- b. De gronden zijn eigendom van de gemeenten.

Met deze onderbouwing vinden wij de afwijkingen t.o.v. de notitie verklaarbaar en acceptabel.

#### **Keuzemogelijkheden:**

Indien wordt besloten om niet in te stemmen met de grondexploitatie zal de gewenste ontwikkeling niet kunnen plaatsvinden.

#### **Argumenten:**

Een nieuwe ontwikkellocatie in Venhorst heeft als voordeel dat er de mogelijkheid ontstaat om te bouwen voor de gewenste doelgroepen. Het nadeel is echter dat het moeilijker zal worden om de beschikbare kavels in de Peelhorst de komende jaren te verkopen. De kans bestaat dat hierdoor de komende jaren extra verlies genomen moet worden op de Peelhorst.

#### **Financiële gevolgen en dekking:**

De exploitatie Voskuilen te Venhorst is doorgerekend op basis van een stedenbouwkundige variant die tijdens de informatieavond is gepresenteerd. De grondexploitatie sluit met een positief saldo maar het stedenbouwkundigplan zal nog geoptimaliseerd moeten worden wat zijn invloed zal hebben op de grondexploitatie. Zo zal er meer voor de doelgroepen gebouwd moeten worden. Het bouwen voor starters, 1-2 persoonshuishoudens en het huursegment levert minder inkomsten op terwijl de kosten gelijk blijven of wellicht hoger worden. Door een eventuele optimalisatie in het grondgebruik kan er meer grond worden uitgegeven zodat de inkomsten worden verhoogd. In de berekening is rekening gehouden met de grondprijzen zoals deze voor Venhorst is vastgesteld.

#### **Risico's:**

De risico's voor de ontwikkeling zijn de veranderende marktomstandigheden waardoor de grondprijs naar beneden bijgesteld moet worden of de uitgifte vertraagd.

De exploitatie in relatie tot de PAS:

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Dat betekent dat elk initiatief voor zichzelf weer moet aantonen dat er geen toename is van stikstofuitstoot op Natura 2000 gebieden. De natura gebieden liggen relatief ver van Boekel waardoor het probleem beperkt is. Maar ondanks dat, zelfs de geringste toename wordt nu niet toegestaan.

De problematiek is vers. Dat betekent dat overheden nog aan het nadenken zijn over nieuwe "spelregels" om ontwikkeling toch mogelijk te maken. Op dit moment zijn die spelregels er nog niet.

#### **Communicatie:**

Niet van toepassing.

#### **Uitvoering en evaluatie:**

De grondexploitatie zal bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties worden meegenomen.

#### **Voorstel:**

Vaststellen van de grondexploitatie Voskuilen te Venhorst.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage: Grex Voskuilen

Bijlagen die zijn bijgevoegd: