



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	13 november 2018
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Ontwikkeling De Burgt; vaststellen exploitatie
Portefeuillehouder	:	Marius Tielemans

Samenvatting

Op basis van de eerste bevindingen is een projectplan en een grondexploitatie (grex) voor fase 1 opgesteld. De looptijd van de grex is 9 jaar en het eindsaldo is positief. De raad wordt gevraagd om te besluiten een complex in het grondbedrijf te openen voor de ontwikkeling van De Burgt fase 1.

Voorgestelde besluiten :

1. Kennisnemen van het projectplan voor De Burgt; onze overweging en keuze voor fase 1
2. Kennisnemen van de grondexploitatie (grex) voor de Burgt fase 1, versie 6-11-2018
3. De grex voor De Burgt fase 1 versie 6-11-2018 vaststellen.
4. Het college -tot een definitief besluit over actieve grondpolitiek voorjaar 2019- ruimte geven tot max. 20% van de in de grex geraamde kosten voor grondverwerving te maken.

Inleiding/probleemstelling:

Gezien de recente prognoses van de Provincie met betrekking tot de verwachte groei van het aantal inwoners en huishoudens zijn in Boekel in de komende 10 jaar veel extra woningen nodig, ruim 600. Naar aanleiding van het begin 2018 door Arcadis opgeleverde rapport inzake de potentie van een aantal bouwlocaties heeft het college gekozen voor De Burgt als eerstvolgend plangebied. De Burgt ligt binnen het provinciale zoekgebied voor verstedelijking en vanwege de omvang van het gebied kan hier in een groot deel van de benodigde woningen worden voorzien. Het college heeft begin juli een voorlopig Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd op een groot deel van het gebied, om vroegtijdige inmenging van derde partijen te voorkomen. Na de bestending van de Wvg door de raad 20 september jl. zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied verder onderzocht.

Op basis van de eerste bevindingen is een projectplan en een grondexploitatie voor fase 1 opgesteld. De looptijd is 9 jaar en het eindsaldo is positief. De kosten van onderzoek, ontwikkeling, voorbereiding en grondverwerving gaan echter voor de baten uit. De raad wordt daarom gevraagd om te besluiten een 'complex' in het grondbedrijf te openen voor de ontwikkeling van De Burgt, middels het vaststellen van de exploitatie.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De bestending van de Wvg op een groot deel van de gronden was impliciet het startsein voor het college de haalbaarheid van woningbouw in plangebied De Burgt nader te onderzoeken.

Beoogd resultaat:

Met betrekking tot beslispunt 1 (kennisname projectplan):

- Inzicht verkrijgen in de strategie van het college en de (toekomstige) beslispunten voor de raad.

Met betrekking tot beslispunt 2 (kennisname grex):

- Inzicht verkrijgen in de parameters die het resultaat van de grex bepalen.
- Inzicht krijgen in de gevoeligheid van de exploitatie, waar zitten de risico's.

Met betrekking tot beslispunt 3 (grex vaststellen):

- De kosten voor de activiteiten en produkten genoemd in het projectplan zijn gedekt.
- Het college kan regie voeren in het Wvg-proces en mbt. eventuele grondverwervingen.
- De raad heeft periodiek inzicht in de voortgang en financiële situatie (via de voortgangsrapportages van het grondbedrijf)

Met betrekking tot beslispunt 4 (ruimte voor grondverwerving)

- De raad houdt grip op de kosten voor grondverwerving tot zij in 2019 een standpunt heeft ingenomen in hoeverre de gemeente actieve grondpolitiek (zelf grond verwerven) wil voeren.

Keuzemogelijkheden:

De raad kan ervoor kiezen de exploitatie niet vast te stellen. Dat is echter niet aan te raden. Na het vestigen van de Wvg kunnen eigenaren grond aanbieden. Op dat moment moeten middelen aanwezig zijn voor aankoop. Indien de gemeente dan niet reageert op een aanbod kan de eigenaar onder de Wvg uit en is de gemeente de regie kwijt. Verder zijn er al kosten gemaakt voor de eerste onderzoeken. We willen in het voorjaar van 2020 het bestemmingsplan voor fase 1 bij u aanbieden. Dat betekent dat er fors geïnvesteerd moet worden in nader onderzoek en planvorming.

Argumenten:

Beslispunt 1 (kennisname projectplan):

1.1. Er is een eerste projectplan opgesteld voor plangebied De Burgt.

Het plan is een uitwerking van de aanpak door de ambtelijke projectorganisatie. Met een actueel projectplan kan het college door een project heen kijken en waar nodig sturen. De aanleiding, de doelstelling en de strategie en de daarvoor benodigde middelen, tijd en organisatie. Daarnaast een schets van de risico's. Dit plan wordt regelmatig door de projectmanager aangepast en verbeterd, naar gelang er meer omstandigheden bekend worden.

Beslispunt 2 (kennisname grex):

2.1. Er is een concept grondexploitatie voor fase 1 (het zuidwestelijk deel) opgesteld.

De raad kan aan de hand van een actuele grex toetsen of een plan van het college haalbaar is en de risico's afwegen tegen de potentiële financiële en maatschappelijke opbrengst.

De economische, financiële en juridische haalbaarheid van ontwikkeling van plangebied De Burgt is nader onderzocht. Door geurcirkels van bedrijven buiten het plangebied wordt ontwikkeling van het noordoostelijk deel de eerstkomende jaren niet haalbaar geacht. De oplossingen (verwerving/verplaatsing van bedrijven of de geuremissie verkleinen) kosten namelijk relatief veel tijd en geld. Echter, in het zuidwestelijk deel kunnen bij ca. 50% uitgifbaar oppervlak naar verwachting ca. 300 woningen gebouwd worden. Voorlopig

voldoende om de vraag naar woningen te bedienen. De 1^e nog vrij globale grondexploitatie voor fase 1 sluit met een positief saldo.

Beslispunt 3 (de grex vaststellen):

3.1. De raad is het bevoegd orgaan om een grondexploitatie te openen in het grondbedrijf

De grondverwerving en onderzoeken met betrekking tot milieu en het ontwerpen van een structuur binnen plangebied De Burgt kunnen starten zodra er middelen beschikbaar zijn.

Als iemand zijn gronden onder Wvg bij wijze van spreken morgen aanbiedt moet de gemeente binnen een aantal weken besluiten tot aankoop. Zonder een door de raad geaccordeerde grondexploitatie kan het college geen besluit nemen.

Beslispunt 4 (ruimte voor grondverwerving):

4.1. Een actieve houding geeft de gemeente meer zekerheid de woningvraag te kunnen bedienen

De vraag naar (kleine) woningen zal volgens de prognoses sterk toenemen in de komende 5-10 jaar. De raad heeft 2^e helft 2018 het initiatief genomen een groot plangebied voor extra woningen aan te wijzen. Wachten op particuliere (vaak kleine) plannetjes binnen het gebied geeft onvoldoende zekerheid dat het benodigde volume van 600 extra woningen in Boekel wordt gerealiseerd. Daarom kiest het college voor de strategie voorlopig zelf gronden te verwerven en te ontwikkelen. Als de gemeente investeert en voortgang boekt krijgen marktpartijen vertrouwen in de haalbaarheid. Er zullen zich dan kansen voordoen om voor delen van het gebied een zogenaamde 'publiek-private samenwerking' aan te gaan. Dat kan bijv. een concessie zijn op basis van een prijsvraag voor de uitwerking van een bepaald deel van fase 1. Maar eventueel ook een samenwerking waarin zowel financiële risico's van investeringen als de uiteindelijke opbrengsten worden gedeeld.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondexploitatie voor De Burgt 1 heeft een looptijd van 9 jaar.

De investeringen starten in jaar 1 (vanaf 11-2018), de eerste opbrengsten uit grondverkoop worden verwacht in jaar 4 (vanaf 1-2021).

Voor de specifieke raming per parameter welke samen leiden tot het resultaat van ca. €1,2 miljoen positief, zie de grondexploitatie in de bijlage.

Risico's:

Beslispunt 3 (de grex vaststellen):

3.1. Twee parameters in de grex vormen een aanzienlijk risico:

- a. de rente voor het aantrekken van leningen voor de (voor)investeringen en
- b. de snelheid van de gronduitgifte.

Ad a: Als de rente vanaf 1-2021 tot einde looptijd 1-2028 bijv. op 5% zit, ipv. 2% nu, zal het positieve saldo snel verdampen. Waar we nu op €1,2 miljoen positief sluiten komen we dan op €0,5 miljoen negatief. Om dit op te vangen zou een grondprijshoogte van ± € 4,- per m² nodig zijn. Dat is een grondprijshoogte van 1,5%.

Ad b: Als de uitgifte van kavels (vanaf 2021) tegenvalt heeft dat een forse negatieve uitwerking op De grex. Blijkt dat echter aan de orde dan zal ook minder plangebied in ontwikkeling worden genomen. De kosten voor verwerving en infra structuur worden daarmee ook flink lager.

Een grondexploitatie is dus gevoelig voor de ontwikkelingen in de markt. Een verandering in marktomstandigheden is niet of nauwelijks te sturen. Gedurende de looptijd van het plan houden we een vinger aan de pols. Om de risico's te minimaliseren is het belangrijk om kosten voor bepaalde delen van het gebied of voor bepaalde activiteiten zoveel mogelijk pas te maken als de opbrengst waar het toe moet leiden in zicht is. Bijvoorbeeld:

1. bij grondaankoop afspraken maken over gefaseerde betaling waardoor de financieringslasten minder zwaar op de exploitatie drukken.
2. wachten met bouwrijp-maken tot de datum van levering en betaling van de betreffende of gerelateerde kavels definitief is. Door de tijd tussen investeringen en opbrengsten waar mogelijk kort te houden worden de financieringslasten en – risico's gereduceerd.

Beslispunt 4 (ruimte voor grondverwerving)

4.1. Actieve grondpolitiek kent risico's.

Tijdens de economische crisis hebben we gezien dat een actieve grondpolitiek risico's met zich meebrengt. Maar het heeft ook belangrijke voordelen; je kunt een beweging in gang zetten naar woningbouw om het sterk groeiende aantal huishoudens in hun woonbehoefte te voorzien. In de AB heeft de raad te kennen gegeven instrumentarium te willen om de risico's van actieve grondverwerving te beheersen. Het college stelt daarom voor een limiet te stellen aan de uitgaven voor grondverwerving in project De Burgt tot het moment dat uw raad in (het voorjaar van 2019) een besluit heeft genomen op welke manier zij verder wil met grondpolitiek in ruimtelijke projecten.

KADERS n.a.v. grex de Burgt fase 1, versie 6-11-2018

- Kosten grondverwerving totaal: €10.038.600
20% ruimte betekent dat het college tot maximaal €2.000.000 verplichtingen aan kan gaan.
- Elke 6 maanden wordt de raad middels een tussenrapportage geïnformeerd over de verplichtingen.

Communicatie:

1. met wie:

- met iedere Boekelnaar; via een digitaal 'tijdschrift', via het Weekblad B-V, en via websites (gemeentelijke site, facebook)
- met ontwikkelaars (professioneel of een collectief van particulieren); via nader te bepalen kanalen
- met college en raad; via voortgangsrapportages 2x/jr.
- met de bewoners van het plangebied.
- met een klankbordgroep (belanghebbenden en de maatschappelijke partners van de gemeente)

2. wanneer:

- met bewoners continu; via het 'tijdschrift' en overige websites. De frequentie via andere kanalen is nader te bepalen.
- met de klankbordgroep wordt gedurende het project regelmatig over te maken keuzes overlegd. Er is reeds een uitgebreid traject gestart om samen tot een eerste nieuwe structuur (vlekkenplan) voor het gebied De Burgt te komen. Op die manier proberen we zoveel mogelijk draagvlak en begrip te krijgen voor de te maken keuzes.

3. hoe:

- een digitaal 'tijdschrift'; wat gevuld is met 'linkjes' naar opgeleverde producten, aankondigingen, achtergrondinformatie, visies en ervaringen van betrokkenen etc.

In het digitale tijdschrift is ook ruimte voor andere projecten die uitvoering geven aan de fysieke pijler in de strategische visie "Boekel Gastvrij en Actief naar 2030".

Uitvoering en evaluatie:

1x per jaar wordt de raad geïnformeerd via de uitgebreide rapportage grondbedrijf projecten waar plan De Burgt onderdeel van uitmaakt.

