



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
661652

Zaaknummer
661639

Datum voorstel: 25 februari 2025

Onderwerp: Grondbedrijfrapportage 2025

Inleiding:

In dit voorstel leggen we de grondexploitatie 2025 aan u voor. De rapportage is de beleidsmatige en financiële verantwoording van het grondbedrijf.

De complete rapportage is als bijlage 1 (*) bijgevoegd. De rapportage is opgesteld door Arcadis Nederland B.V. Ook de onderliggende exploitaties hebben zij opgesteld. Dat doen we om een onafhankelijk externe 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 verwachten van afgerond € 2 miljoen. Daarnaast nemen we over 2024 winst voor de complexen Schutboom, Tuinstraat en De Driedaagse van respectievelijk € 18.000, € 4.000 en € 45.150.

Geadviseerd besluit

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande grondbedrijfrapportage 2025 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;
2. Het nemen van winst voor de volgende complexen:
 - a. Schutboom, ten bedrage van € 18.000;
 - b. Tuinstraat, ten bedrage van € 4.000;
 - c. De Driedaagse, ten bedrage van € 45.150.
3. Het afsluiten van het grondbedrijfcomplex De Driedaagse;
4. Het afsluiten van de grondbedrijfcomplexen De Donk fase 1 en 2 en een voorziening te treffen ten bedrage van € 308.000, waarbij de voorziening wordt gedekt binnen de grondexploitatie van De Donk fase 1 en 2.

Toelichting

Ontwikkelingen 2024

Voor een compleet overzicht van de ontwikkelingen in 2024 verwijzen we naar bijlage 1 (*). Hieronder geven wij u op volgende een samenvatting van de complexen waarin (grote) wijzigingen zijn doorgevoerd en een doorkijk van deze complexen naar volgend jaar.

De Biezen fase 1

In 2024 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is vervolgens onherroepelijk in werking getreden. In 2024 is de planvorming verder afgerond, waardoor in 2025 kan worden gestart het bouwrijp maken van de gronden en met de uitgifte van kavels.

De Biezen fase 2

Dit betreft een nieuw grondbedrijfcomplex, waarvoor in 2025 een Omgevingsplanwijziging in gang wordt gezet. Het complex ligt ten westen van De Biezen fase 1 en wordt ingevuld ten behoeve van woningbouw.

De Burgt fase 1

In 2024 zijn bijna alle verkopen in dit project gerealiseerd. Dit zijn zowel particuliere verkopen als verkopen aan ontwikkelaars en de woningcorporatie. Eind 2024 zijn afspraken gemaakt met de winnaar van de prijsvraag voor de ontwikkeling van wijstwoningen in het plan. Deze kavels worden in 2025 aan de ontwikkelaar verkocht. Tevens verkopen we op termijn nog twee bouwkvavels. Deze bouwkvavels zijn nu in "gebruik" als bouwweg.

De Burgt fase 2

In 2024 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd in dit plan, met name in en rondom de Peelrandbreuk. Deze onderzoeken dienen als basis voor een stedenbouwkundig ontwerp, waarvoor in 2024 de eerste concepten zijn gemaakt. Daarnaast zijn er nog diverse gesprekken met grondeigenaren in dit plangebied voor de aankoop van gronden. In 2025 wordt het Omgevingsplan in procedure gebracht voor de ontwikkeling van dit gebied naar woningbouw.

Schutboom

In 2024 is het bestemmingsplan (fase 2) door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan is vanwege een beroep niet onherroepelijk in werking getreden. Het bestemmingsplan is momenteel in behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In 2024 zijn de gronden in de eerste fase bouwrijp opgeleverd. De gemeentelijke (particuliere) kavels zijn in 2024 op twee kavels na verkocht. Daarnaast is er een prijsvraag uitgezet voor de starterswoningen, welke aan een ontwikkelaar zijn verkocht. Ook zijn er twee CPO projecten opgezet, die veel belangstelling hebben (na wisseling van CPO Noord van "ouderen" naar "starters"). Ook de woningcorporatie heeft de gronden voor de ontwikkeling van rijwoningen in 2024 afgenomen. In 2025 of 2026 wordt de behandeling van het bestemmingsplan verwacht bij de Raad van State, waarna de gronden bouwrijp worden gemaakt en uitgegeven.

Lage Raam fase 1

In 2024 is het bestemmingsplan (fase 2) door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan is vanwege een beroep niet onherroepelijk in werking getreden. Het bestemmingsplan is momenteel in behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn nog gesprekken met de grondeigenaren in dit plangebied over de aankoop van gronden.

De Driedaagse

De verkopen van grond en werkzaamheden ten behoeve van het complex De Driedaagse zijn volledig afgerond en daarom wordt dit complex afgesloten.

De Donk fase 1 en fase 2

De werkzaamheden ten behoeve van de complexen De Donk fase 1 en fase 2 zijn nog niet volledig afgerond. Deze werkzaamheden bestaan (onder andere) uit het geluidsarm maken van de Donkstraat, een kruisingsvlak aanleggen bij de Donkstraat en tevens het aanplanten van bomen. Deze werkzaamheden worden binnen enkele jaren uitgevoerd en daarom is besloten om de nog te maken kosten in een "voorziening" onder te brengen, waardoor het grondbedrijfcomplex kan worden afgesloten. De voorziening wordt gedekt binnen de grondexploitatie van De Donk fase 1 en 2.

Centrumplan Boekel

In 2024 is de grond in fase 1 van dit plan bouwrijp opgeleverd door de gemeente en verkocht aan de ontwikkelaar. Tevens zijn in 2024 de voorbereidingen getroffen voor de sloop van de tweede fase van dit project. In 2025 worden de panden in de tweede fase van dit project gesloopt.

Resultaat

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben de volgende financiële gevolgen:

- Het saldo van de totale boekwaarde in 2024 is gedaald met 8,3 miljoen euro. Dit komt met name door de verkopen in plan De Burgt fase 1 en de grondverkoop in Centrumplan Boekel. De boekwaarde van de Burgt fase 1 is in 2024 gedaald met 6,7 miljoen euro. De boekwaarde van het Centrumplan is gedaald met 2,2 miljoen euro. De totale boekwaarde is gedaald van 15,7 miljoen euro naar 7,4 miljoen euro;
- Dit jaar zijn er drie projecten waarin er winst moet worden genomen conform de BBV, middels de POC-methode. Het gaat hierbij om € 18.000 voor de Schutboom, € 4.000 voor de Tuinstraat en € 45.150 voor De Driedaagse;
- De Netto Contante Waarde (NCW) van onze exploitaties per 1 januari 2025 is gestegen met € 1.621.000 en bedraagt € 2.047.000 ten opzichte van € 426.000 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 zoals beschreven in de notitie rente. Het rentepercentage voor 2025 is berekend op 0,5 %.
- Inflatie. Voor de inflatie is een percentage gehanteerd tussen de 3,5% – 5,5%. In de komende jaren wordt dit percentage afgebouwd naar 2%. Dat is binnen de exploitatie relatief eenvoudig op te lossen door meestijgende grondprijzen. In december 2024 heeft de raad besloten de grondprijzen voor alle woningbouw categorieën te verhogen.
- **Opbrengstenstijging grondprijzen woningbouw, bedrijfskavels en overige opbrengsten.** Opbrengstenstijgingen van grondprijzen voor woningbouw en bedrijfskavels worden de komende jaren verwacht. Vanaf 2025 wordt rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2% in de eerste jaren, vervolgens 1%. Zoals hierboven beschreven zullen we met onze grondprijzen van 2025 meebewegen op het moment dat de inflatie volgend jaar hoger uitvalt.

Kanttekeningen

Bij ontwikkelingen wordt altijd een risico gelopen. Het betreft algemene risico's (zoals afzetrisico's en marktontwikkeling) en project specifieke 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 € 2.829.245. Het weerstandsreserve van het grondbedrijf is € 3.000.000. Daarmee is het gewenste weerstandsvermogen voldoende gedekt door het weerstandsreserve van het grondbedrijf en is er een "overschot" van € 170.755. Daarbij is te zien dat met name een hoog risico wordt verwacht in het complex Neerbroek Vlonder Noord vanwege de hoge boekwaarde en (late) uitgifte van gronden.

De berekening van het weerstandsvermogen is als bijlage 2 toegevoegd.

Financiën

De grondbedrijfrapportage 2025 is de verantwoording van ons grondbedrijf. De komende tien jaar verwachten we afgerond € 53,2 miljoen aan kosten en zijn de opbrengsten begroot op € 62,9 miljoen. Rekening houdend met rente, inflatie en opbrengstenstijging bedraagt het positief saldo op eindwaarde afgerond € 2,3 miljoen. Dit komt neer op een saldo per 1 januari 2025 van afgerond € 2 miljoen (Netto Contante Waarde)

Boekwaarde per 1-01-2025	€ 7,4 miljoen
Nog te maken kosten	€ 53,2 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten	€ 62,9 miljoen
Saldo op eindwaarde	€ 2,3 miljoen

Het gevolg van het afgelopen jaar betreft het nemen van winst van € 18.000 voor project Schutboom, € 4.000 voor project Tuinstraat en € 45.150 voor project De Driedaagse. Dit is verwerkt in bovenstaande opsomming.

Effecten BTW-BCF-VPB

De levering van een bouwterrein is belast met btw (verkoop van kavels). De bedrage in de rapportage zijn benoemd exclusief btw.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven onderzocht, aangezien deze niet van toepassing zijn.

Communicatie/publicatie

De grondbedrijfrapportage wordt beperkt gecommuniceerd. De uitwerking van de grondbedrijfrapportage wordt via informatieavonden, projectpagina's, nieuwsbrieven en informatie op de gemeentepagina 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 "Nieuwsblad Boekel, Venhorst en Huize Padua".

Uitvoering/Vervolg

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.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen

1. Grondbedrijfrapportage 2025
2. Grondexploitaties 2025 (cijfermatig) en berekening weerstandsvermogen 2025 (ter inzage)