



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	23 februari 2021
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Grondbedrijfrapportage 2021
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting:

Jaarlijks leggen wij de grondbedrijfrapportage aan u voor. Daarmee geven we inzicht in het reilen en zeilen van ons grondbedrijf. We geven aan wat de opgave is die we hebben en wat de bijbehorende kansen en risico's zijn. Dat geeft de gemeenteraad jaarlijks de kans om bij te sturen in het gevoerde beleid.

Voorgesteld besluit:

1. Kennismemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2021 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
 2. Terugnemen van winst en mutaties op voorzieningen uitvoeren zoals aangegeven met als totaal een positief resultaat van € 179.000.
-

Inleiding/Probleemstelling:

Met dit stuk leggen we de grondbedrijfrapportage 2021 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. Ook de onderliggende exploitaties komen van hun hand. Dat doen we om een onafhankelijke 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 eindresultaat (2031) verwachten van ruim 1 miljoen Euro. Daarnaast moeten we over 2020 vanwege BBV regels een totale voorziening van € 221.000 vormen (negatief) en valt een voorziening van € 400.000 vrij (positief). Onderbouwing van die totalen is vervolgens per complex gegeven.

Beleidsmatige achtergrond.

De nota Grondbeleid 2013 vormt de basis. In februari 2019 is die nota ge-updated. Uitgangspunt sinds 2019 is een situationeel-actief grondbeleid. 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.

Ontwikkelingen 2020

Voor een compleet overzicht verwijzen we naar bijlage 1.

In dit voorstel halen we er de highlights uit. Dat doen we dit jaar wat uitgebreider gezien de huidige dynamiek van de complexen.

Niet in de rapportage opgenomen maar wel vermeldingswaardig en voor ons een teken dat we op de goede weg zitten: het aantal opgeleverde woningen in 2020. In totaal hebben we 160 nieuwe woningen toegevoegd. Daarmee halen we, gebaseerd op procentuele toename, de derde plek van Nederland!. Dat hebben we bereikt door de situationeel-actieve aanpak uit 2019. Daarmee kunnen we veel inwoners een woning naar wens bieden. Een prestatie om gepast trots op te zijn.

- De Run: In 2020 was de verkoop van kavels alleen in plan De Run voorzien. In de raming stonden 29 kavels opgenomen. Door herverkaveling zoals het opnemen van starterswoningen is het geraamde aantal gedaald van 29 naar 25. De kavels zijn in 2020 verkocht en zullen in 2021, nadat het terrein bouwrijp gemaakt is, geleverd worden waardoor dit slechts een cijfermatige dip is.
Wel zien we in de Run de gevolgen van de oplopende prijzen van bouw en woonrijp maken. Aanbestedingsvoordelen zijn beperkter in omvang. Dat samen met de door ons gewenste kwalitatieve afwerking maakt dat de kosten woonrijp maken naar verwachting 2 ton hoger uit gaan vallen. De aanbesteding is zomer 2021 voorzien.
- De Zuidwand: Met betrekking tot de Zuidwand hebben zich afgelopen jaar een aantal ontwikkelingen voorgedaan. Met de ontwikkelaar is afgelopen jaar een koopovereenkomst uitgewerkt op basis van het in 2019 gesloten Akkoord op hoofdlijnen. Naar aanleiding van de door de ontwikkelaar gehouden marktconsultatie voor een supermarkt in de Zuidwand heeft de ontwikkelaar afgelopen jaar gesprekken met verschillende supermarkt ketens gevoerd. Door de komst van de mogelijke vestiging van een landelijke supermarktketen kan de ontwikkelaar een grotere bijdrage aan de ontwikkeling leveren. Dit is positief voor de exploitatie en dus positief voor de gemeentelijke inbreng. We hebben in 2020 verschillende panden aangekocht waardoor we nu 85-90% in eigendom hebben. Door de stijgende vastgoedprijzen zien we ook de verwervingskosten toenemen. Dat effect is tot prijspeil 1-1-2021 meegenomen in de bijgestelde exploitatie.
In maart 2021 staat de Raad van State behandeling van het bestemmingsplan gepland. Wij verwachten een positieve uitspraak voor de zomer. Dan kan echt werk worden gemaakt met de start van fase 1. Dan kan ook werk worden gemaakt aan het definitief opzeggen van de laatste huurcontracten. In de totale planning komen die op het kritieke pad. In tussentijd wordt met de zittende winkeliers gekeken naar hervestiging. Dat lijkt op leegstand maar is de voorbode van ontwikkeling. In onze beantwoording van de vragen van GVB van januari 2021 zijn we daar uitgebreid op ingegaan.

Doorkijk 2021

- De Burgt fase 1: In 2020 heeft u het bestemmingsplan De Burgt fase 1 deel a vastgesteld. Daar wordt in 2021 gestart met de uitgifte van kavels. Nu komt fase 1 deel b aan de orde. Overeenkomstig de vastgestelde ontwikkelvisie gaan we voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting waarbij de Peelrandbreuk nadrukkelijk als drager wordt gebruikt. In 2020 zijn de laatste onderzoeken naar de breuk afgerond. Daarbij is gebleken dat een zijbreuk zeker zoveel natuurkundige waarde in zich heeft dan de hoofdbreuk. In lijn van ons streven naar kwaliteit hebben we ervoor gekozen (in samenspraak met provincie, Waterschap en natuur partijen) ook die breuk ruim vrij te houden van bebouwing. Dat heeft gevolgen voor de exploitatie. Voorzagen we vorig jaar nog een fors positief resultaat zien we nu dat fase 1 nagenoeg kostenneutraal ontwikkeld wordt. De risico's zijn wel afgenomen, we hebben inmiddels zicht op verwerving van nagenoeg alle gronden binnen onze financiële uitgangspunten. Binnen de exploitatie zitten nog enkele stevige

kostenposten opgenomen voor buitenplanse maatregelen. Per saldo staan financieel de lichten op groen. Naar verwachting zullen we in december het bestemmingsplan van deel b aan u voorleggen en kunnen we in 2022 starten met uitgifte.

- De Burgt fase 2: Deze is in de huidige rapportage nog niet opgenomen. Nu wordt gewerkt aan het ontwikkelplan. Onderdeel daarvan is de financiële verkenning (haalbaarheidsanalyse). Naar verwachting worden die komende zomer aan u voorgelegd.
- Neerbroek-Vlonder Noord: Het vaststellen van de ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest heeft tot een aantal wijziging geleid. Zo heeft er een aanpassing plaatsgevonden van het project Neerbroek-Vlonder Noord. Het plangebied is aangepast op de kaart van de visie. Het extensieve woon-werk landschap is vertaald in de grondexploitatie. Hier gaan we vooral aan de slag met situationele aanpak. Dat betekent dat voor een groot deel van het gebied wel de planologische kaders voor ontwikkeling worden geboden zonder dat wij actief grondaankopen.
- De Schutboom: De ontwikkeling van de Schutboom is omgezet van woon-werk kavels naar woningbouw. Dit sluit aan op de ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest. Het zuidelijk deel van het visiegebied krijgt een functieverandering naar wonen. Dat heeft ook gevolgen voor de exploitatie. Vooralsnog is gerekend op basis van kentallen. Op korte termijn starten we met een stedenbouwkundige verkenning en wordt duidelijk hoe het gebied eruit komt te zien.
- Lage Raam: Het bedrijventerrein Lage Raam is voor de eerste keer opgenomen in de rapportage grondbedrijf. Behoeftonderzoek heeft uitgewezen dat er een forse vraag is naar bedrijfskavels. Op dit moment moeten we nee verkopen tegen aanvragen. Alleen woon-werk locaties zijn nog in de aanbieding. Uw raad heeft ons gevraagd alles in het werk te stellen om weer bedrijfskavels aan te bieden. In de ontwikkelvisie dorpsrand Noordwest is helder aangegeven waar het nieuwe bedrijventerrein komt, aan de Lage Raam nabij de nieuwe ontsluitingsweg Vlonder. Volgende stap is dat door het vaststellen van de exploitatie middelen vrijkomen om de voorbereiding ter hand te nemen. Dat doen we door het opvoeren van dit complex.
- Tuinstraat: Tenslotte is in 2020 het project Tuinstraat gestart. Middels raadsbesluit zijn de onderliggende gronden aangekocht. Deze ontwikkeling is nu ook opgenomen in de grondbedrijfsrapportage 2021. De bestemmingsplanprocedure is opgestart.

Resultaat:

De bovengenoemde ontwikkelingen hebben de volgende financiële gevolgen.

Ondanks verkopen en daarmee daling van de boekwaarde in de projecten "De Run" en "Bedrijventerrein Venhorst" is het totale saldo van de boekwaarde in 2020 met € 2,3 miljoen gestegen door de aankopen in de projecten "centrumplan" en "De Burgt fase 1". De totale boekwaarde is gestegen van - € 5,1 miljoen naar - € 7,4 miljoen.

Dit jaar zijn er geen projecten waar winst genomen moet worden conform de BBV. Op de complexen De Donk fase 1 en 2 en de Driedaagse is in het verleden op basis van de POC methode te veel winst genomen waardoor nu weer een verlies genomen moet worden van € 21.000,-. Voor het project centrumplan Boekel valt door een hogere bijdrage van de ontwikkelaar een gedeelte van de getroffen voorziening vrij in totaal afgerond € 400.000,-. Tenslotte wordt er voor het project De Run een voorziening getroffen voor mogelijk tegenvallende civieltechnische kosten van € 200.000,-.

De Netto Contante Waarde (NCW) van onze exploitaties per 1 januari 2020 is gedaald met € 0,5 miljoen en bedraagt € 1,1 miljoen ten opzicht van € 1,6 miljoen vorig jaar.

Parameters

In de grondbedrijfsrapportage worden een aantal parameters gebruikt. Hieronder staat kort aangegeven waarmee is gerekend. Voor meer informatie verwijst naar de grondbedrijfsrapportage (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 dit jaar is berekend op 1,25%.

Inflatie

Voor de kosten hanteren we een inflatiepercentage van 2,0%.

Opbrengstenstijging

Voor de opbrengstenstijging wordt gerekend met een percentage van 1,5% tot 2023 en vanaf 2024 een percentage van 1,0%.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- In het voorjaar 2020 heeft u de rapportage grondbedrijf 2020 vastgesteld.
- De grondprijzen voor 2021 zijn op 10 december 2020 vastgesteld.
- Vaststelling ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest 8 oktober 2020.
- Op 8 oktober 2020 heeft u besloten tot aankoop Tuinstraat.

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.

Keuzemogelijkheden:

De besluiten van afgelopen jaar die betrekking hebben op het grondbedrijf zijn verwerkt in de grondbedrijfrapportage 2021. Daarnaast worden er een aantal parameters gebruikt voor de berekening van de exploitaties.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondbedrijfsrapportage 2021 is verantwoording van ons grondbedrijf.

De komende 10 jaar verwachten we € 35,2 miljoen aan kosten en zijn de opbrengsten begroot op € 45,1. Dit resulteert in een positief saldo op eindwaarde van € 9,9 miljoen. Rekening houdend met rente, inflatie en opbrengstenstijging bedraagt het saldo per 1 januari 2021 € 1,17 miljoen (NCW).

Gevolgen voor het afgelopen jaar: het vrijvallen, storten van de verliesvoorziening en het terugnemen van eerder genomen winst zal worden verwerkt in de jaarrekening 2020. Per saldo heeft dit een positief effect van € 179.000.

Risico's:

Bij ontwikkelingen wordt altijd een risico gelopen. Het betreft algemene risico's (zoals afzetrisico 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 meegenomen worden (BBV). Het gewenste weerstandsvermogen is berekend op € 1,92 miljoen en als bijlage 3 toegevoegd.

Het risicoprofiel is ten opzichte van vorige jaar € 0,46 miljoen hoger hoofdzakelijk vanwege hogere boekwaarde Centrumplan en het toevoegen van de projecten "Lage Raam" en "Tuinstraat".

Communicatie:

De grondbedrijfrapportage zelf wordt beperkt gecommuniceerd. De onderliggende complexen des te meer. Via informatieavonden, projectpagina's, nieuwsbrieven en stukjes 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 huis-aan-huisblad "weekblad Boekel en Venhorst".

Voorstel:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2021 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
2. Terugnemen van winst en mutaties op voorzieningen uitvoeren zoals aangegeven met als totaal een positief resultaat van € 179.000.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Bijlage 2 Grondexploitaties 2021 (cijfermatig)
- Bijlage 3 Berekening Weerstandsvermogen 2021

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bijlage 1 Grondbedrijfrapportage 2021