

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling Grondnota 2017, bijstellen raamkredieten en vaststellen grondprijzen.

Nummer:

.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 18 april 2017

Aanleiding

De grondnota wordt jaarlijks herzien en aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Op deze wijze wordt de raad geïnformeerd over het reilen en zeilen ten aanzien van de bouwgrond- en opstalexploitaties. De grondnota moet met name inzicht bieden in de financiële risico's die de gemeente loopt met de exploitatie van de diverse woningbouw- en bedrijvencomplexen. De grondnota schetst daarnaast een actueel beeld van de stand van zaken in de plannen die in exploitatie zijn. Aan de hand van deze informatie wordt de financiële buffer van de grond- en opstalexploitaties berekend.

Nadere toelichting

Grondnota 2017

Per 1 januari 2017 zijn 27 bouwgrond- en opstalexploitaties in beheer waarvoor in februari/maart 2017 (herziene) kostprijscalculaties zijn opgesteld.

Het betreft hier de volgende complexen:

I. Woningbouw

Boxmeer

1. Steenstraat Zuid
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie
3. Pastoorsbiest
4. Bakelgeert
5. Burgemeester Verkuijlstraat
6. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase
7. Van Speijk
8. Voormalige school De Peppels
9. Voormalige school 't Ogelij

Beugen

10. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)
11. Bougheim afronding

Rijkevoort

12. Achter de Molen

Vierlingsbeek

13. Soetendaal 3e fase
14. Gemeentewerf

Overloon

15. Stevensbeekseweg

Oeffelt

- 16. Hogehoek
- 17. Brakels Eng 2

Maashees

- 18. Achter de school

Groeningen

- 19. Achter de kapel

Vortum-Mullem

- 20. St. Cornelisstraat
- 21. Luinbeekweg

Holthees

- 22. Horstenweg

Sambeek

- 23. Catharinaklooster

II. Bedrijventerreinen

Boxmeer

- 24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha
- 25. Ir. Wagterstr./St. Anthonisweg

Beugen

- 26. Sterckwijk

Rijkevoort

- 27. Hoogeind afronding

In de Grondnota 2017 zijn de uitgangspunten opgenomen die voor de opstelling van de exploitatiebegrotingen zijn gehanteerd evenals de gecalculerde ramingen van baten en lasten per gebied, de verwachte uitgifte van bouwterreinen en de reserve- en voorzieningspositie van de grond- en opstalexploitatie. Per complex wordt de financiële situatie toegelicht.

De resultaten van de geactualiseerde bouwgrondexploitaties zijn gebaseerd op de uitgifteprijsen die per 1 januari 2017 van toepassing waren en op de residuele grondwaarde. Daarnaast wordt voorgesteld om de grondprijzen niet te wijzigen.

Beschikbaar te stellen raamkrediet

Via de Grondnota wordt de gemeenteraad jaarlijks gevraagd om kredieten c.q. aanvullende kredieten beschikbaar te stellen. Deze (aanvullende) kredieten zijn gebaseerd op de (geactualiseerde) bouwgrond- en opstalexploitaties.

Voor alle duidelijkheid: de kredieten hebben geen relatie met de gecalculerde resultaten maar met de geraamde bruto exploitatie-uitgaven, inclusief rentelasten.

Op grond van de (herziene) kostprijscalculaties is per complex een overzicht gemaakt van de per 1 januari 2017 nog te realiseren werken in het kader van grondverwerving, bouw-/woonrijp maken en overige exploitatielasten van de in exploitatie te nemen/genomen complexen.

In de nu aan de orde zijnde Grondnota 2017 is een specificatie opgenomen van de benodigde kredieten per complex en de reeds beschikbaar gestelde kredieten. Voor de verschillen hiertussen worden nu aangepaste kredieten gevraagd. Voor een complex kan dit ook een verlaging van een krediet inhouden.

Dit overzicht is verwerkt in de Grondnota 2017.

Nadelig saldo

Voor de nadelige resultaten van diverse complexen zijn per 31-12-2016 voorzieningen gevormd.

Uitgifteprijsen

Bij de omliggende gemeenten is gekeken welke grondprijzen daar worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat er geen significante afwijkingen zijn. Voor een overzicht zie bijlage II van de Grondnota 2017.

Gezien de marktontwikkelingen wordt voorgesteld om de grondprijzen niet aan te passen. Indien de trend zich doorzet dan ligt het in de lijn om de grondprijzen bij de volgende Grondnota trendmatig te verhogen.

Kortingsregeling bedrijventerreinen: bedrijventerrein Sterckwijck exclusief Health Campus en bedrijventerrein Boxmeer (Saxe Gotha)

Andere bedrijventerreinen waren tot voor kort niet meegenomen in de kortingsregeling. In het verlengde daarvan is het reëel om de kortingsregeling ook van toepassing te verklaren voor overige "kleine" bedrijventerreinen, uitgezonderd Health Campus. Daarbij dient opmerking dat voor bedrijventerrein in Rijkevoort een gedifferentieerde grondprijs is opgenomen, zijnde € 100,- en € 15,- voor reststroken. De korting geldt niet voor de reststroken van € 15,-.

De tijdelijke kortingsregeling gold niet voor het gedeelte Health Campus op het bedrijventerrein Sterckwijck. De reden hiervoor was dat dit een terrein is met een eigenstandige kwaliteit waarin in het verleden al extra is geïnvesteerd. De uitstraling van het openbaar gebied is hier dan ook van een andere kwaliteit dan op het bedrijventerrein Sterckwijck.

Middels een gedifferentieerde grondprijs op het bedrijventerrein Sterckwijck is een onderscheid gemaakt qua uitstraling en kwaliteit. Om ook voor dit gedeelte de verkoop te stimuleren wordt voorgesteld om de kortingsregeling ook voor het gedeelte Health Campus te laten gelden. Dit betekent dat de kortingsregeling voor alle bedrijventerreinen gaat gelden.

De verkoop van kavels voor woningbouw is de afgelopen tijd behoorlijk aangetrokken. De belangstelling voor bedrijfskavels begint wel voorzichtig aan te trekken. Hierbij is te bespeuren dat de huidige kortingsregeling bedrijven bijdraagt aan de keuze voor aankoop van grond op een bedrijventerrein in Boxmeer. Voorgesteld wordt de huidige kortingsregeling met 1 jaar te verlengen.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Er dient inzicht te worden geboden in de financiële risico's die de gemeente loopt met de exploitatie van de diverse woningbouw- en bedrijvencomplexen. Daarnaast dient er een actueel beeld te worden geschetst van de stand van zaken in de plannen die in exploitatie zijn. Door het inzicht dat de Grondnota biedt wordt bovenstaande bereikt.

Rol van de gemeente

Beslisser

Alternatieven en afwegingen

In de Grondnota is een integrale afweging gemaakt tussen de diverse projecten.

Wettelijke basis

Het vaststellen van de grondnota alsmede het voteren van kredieten is een autonome bevoegdheid van de raad, gebaseerd op de Gemeentewet. De grondexploitatie heeft een belangrijke invloed op de financiële positie van de gemeente. Daarom zijn in de

comptabiliteitsvoorschriften (BBV) regels opgenomen over waardering, risico's en verslaglegging in het kader van beoordeling van de financiële positie van de gemeente.

Financiën

De Grondnota bevat een analyse van de reserves en voorzieningen en de financiële risico's in verband met de grondexploitatie. In de Grondnota wordt een overzicht van de financiële positie van de diverse grond- opstalexpluaties weergegeven.

Afstemming andere projecten / derden

In de Grondnota is een integrale afstemming gemaakt met de diverse projecten. Per project is er een toelichting.

Voorlichting

T.a.v. projectmatige woningbouw starten partijen vanaf maart 2017 met gerichte promotie t.a.v. de woningen inzake Steenstraat-zuid. Voor het projectgebied Catharinaklooster is dat traject reeds ingezet en wordt er gebouwd.

De beschikbare voorraad bouwkavels is goed vindbaar op de gemeentelijke website en facebook.

Promotioneel wordt door middel van gerichte advertenties aangesloten bij evenementen in Overloon en Boxmeer. De promotionele uitingen blijven niet beperkt tot de gemeente Boxmeer, maar richt zich tevens op noord-zuidlijn Nijmegen – Venray. In de periode maart-april is gebruik gemaakt van reclame-uitingen op de betreffende stations.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De Grondnota 2017 en de herziene exploitatieopzetten van de in exploitatie zijnde complexen vast te stellen;
2. Het raamkrediet voor de investeringen in de lopende grondexploitaties te verhogen met € 713.185;
3. Het raamkrediet voor de investeringen in de lopende opstalexpluaties te verhogen met € 95.880;
4. De grondprijzen niet aan te passen;
5. De kortingsregeling bedrijventerreinen van toepassing verklaren op alle bedrijventerreinen exclusief reststroken;
6. In te stemmen met het verlengen van de tijdelijke kortingsregeling tot uiterlijk 1-7-2018 voor alle bedrijventerreinen exclusief reststroken.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp "Voorstel tot vaststelling Grondnota 2017, bijstellen raamkredieten en vaststellen grondprijzen" horen de volgende bijlagen:

1. R-BR/2017/944 Grondnota 2017
2. R-BR/2017/888 concept Raadsbesluit tot vaststelling Grondnota 2017, bijstellen raamkredieten en vaststellen grondprijzen