

Memo

Reg.nr.: R-BR/2017/842 / RIS 2017-M-120

Aan : Gemeenteraad
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Kopie : -
Datum : 4 april 2017
Onderwerp : Grondnota 2017: Resultaten en beslispunten
Bijlage(n) : -

Vooruitlopend op het aanbieden van de Grondnota 2017 bieden wij u de resultaten aan, alsmede de belangrijke beslispunten.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de resultaten;
2. Grondprijzen niet aan te passen;
3. Kortingsregeling bedrijventerreinen te verlengen met 1 jaar incl. kleine bedrijventerreinen.

Toelichting

1.1 Resultaten

Alle grondexploitaties zijn opnieuw berekend. Het gevolg is dat er bij de jaarrekening 2016 € 293.571 aan extra verliesvoorzieningen zijn gevormd.

Omschrijving complex	Datum voltooiing	Boekwaarde 1-1-2017	Eindwaarde resultaat	Netto C.W. 1-1-2017
I. Woningbouw				
<i>Boxmeer</i>				
1. Steenstraat Zuid	31-12-2019	€ 2.972.385	€ (61.721)	€ (58.161)
3. Pastoorsbiest	31-12-2019	€ 24.031	€ (197.644)	€ (186.245)
4. Bakelgeert	31-12-2021	€ 1.581.151	€ 139.300	€ 126.168
5. Burgemeester Verkuijlstraat	31-12-2018	€ 369.591	€ 14.116	€ 13.568
6. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase	31-12-2019	€ (349.837)	€ (795.651)	€ (749.760)
7. Van Speijk	31-12-2018	€ 924	€ (45.147)	€ (43.394)
8. Voormalige school De Peppels	31-12-2018	€ 126.711	€ 147.982	€ 142.235
9. Voormalige school 't Ogelij	31-12-2018	€ 769.744	€ 492.903	€ 473.763
<i>Beugen</i>				
10. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)	31-12-			€ -
11. Bougheim afronding	31-12-2017	€ 37.145	€ (181.097)	€ (177.546)
<i>Rijkevoort</i>				
12. Achter de Molen	31-12-2019	€ (90.040)	€ (680.247)	€ (641.012)
<i>Vierlingsbeek</i>				
13. Soetendaal 3e fase	31-12-2023	€ 565.288	€ (221.754)	€ (193.050)
14. Gemeentewerf	31-12-2022	€ 257.104	€ 10.332	€ 9.175
<i>Overloon</i>				
15. Stevenbeekseweg	31-12-2022	€ 1.545.754	€ (322.691)	€ (286.540)
<i>Oeffelt</i>				
16. Hogehoek	31-12-2021	€ 243.199	€ (83.204)	€ (75.360)
17. Brakels Eng 2	31-12-2023	€ 42.327	€ (109.831)	€ (95.614)
<i>Maashees</i>				
18. Achter de school	31-12-2024	€ 157.467	€ (621.074)	€ (530.081)
<i>Groeningen</i>				
19. Achter de kapel	31-12-2023	€ 114.303	€ (408.941)	€ (356.008)
<i>Vortum-Mullem</i>				
20. St. Cornelisstraat	31-12-2024	€ 389.087	€ (148.514)	€ (126.755)
21. Luinbeekweg	31-12-2023	€ 1.153.536	€ 251.206	€ 218.690
<i>Holthees</i>				
22. Horstenweg	31-12-2021	€ 814.319	€ (2.988)	€ (2.706)
<i>Sambeek</i>				
23. Catharinaklooster	31-12-2023	€ 3.006.725	€ (492.033)	€ (428.345)
II. Bedrijventerreinen				
<i>Boxmeer</i>				
24. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha	31-12-2021	€ 267.686	€ (299.182)	€ (270.978)
25. Ir. Wagterstr./St. Anthonisweg	31-12-2019	€ 3.311.627	€ 192.800	€ 181.679
<i>Beugen</i>				
26. Sterckwijck	31-12-2026	€ 28.491.765	€ (1.146.571)	€ (940.588)
<i>Rijkevoort</i>				
27. Hoogeind afronding	31-12-2019	€ 175.850	€ (11.699)	€ (11.024)
Totaal:		€ 45.977.842	€ (4.581.351)	€ (4.007.889)

* () = batig

Omschrijving complex	Datum voltooiing	Boekwaarde 1-1-2017	Eindwaarde resultaat	Netto C.W. 1-1-2017
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie	31-12-2019	€ 1.775.263	€ 716.676	€ 675.340
Totaal:		€ 1.775.263	€ 716.676	€ 675.340

* () = batig

De voornaamste verschillen in resultaten zijn voornamelijk rentelasten, in mindere mate ambtelijke inzet. Bij Ir. Wagterstraat is sprake van minder opbrengst door minder te verkopen m2. Bij Sterckwijck is sprake van minder opbrengsten door de kortingsregelingen. In de definitieve Grondnota worden de verschillen per project toegelicht.

2.1 Grondprijzen

Voor de vaststelling van grondprijzen zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. marktconforme grondprijzen voor bouwontwikkelingen hanteren;
2. ten aanzien van de exploitatieprijs/uitgifteprijs uit te gaan van een benadering per complex, waarbij de methodiek van bepaling afhankelijk is van situatie en omstandigheden in het projectgebied.
In gevallen waar sprake is van een hogere exploitatieprijs dan de marktconforme uitgifteprijs dient de prijs per complex ter vaststelling aan de raad te worden aangeboden.
3. het college doet jaarlijks verslag van de grondprijzen. In dit kader is bij de omliggende gemeenten geïnformeerd welke grondprijzen daar worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat er geen significante afwijkingen zijn.

Hieronder worden de geldende uitgifteprijzen weergegeven.

Gebied	Uitgifteprijs excl. BTW
Woningbouw	
Inwoners boven 3000	
Boxmeer Centrum Pastoorsbiest	€ 320,00
Boxmeer	€ 265,00
Overloon	€ 265,00
Inwoners 1000-3000	
Sambeek	€ 226,00
Beugen	€ 226,00
Oeffelt	€ 226,00
Rijkevoort	€ 226,00
Vierlingsbeek	€ 226,00
Inwoners tot 1000	
Groeningen	€ 205,00
Vortum-Mullem	€ 205,00
Maashees	€ 205,00
Holthees	€ 205,00
Bedrijventerreinen	
Sterckwijck	
Zone 1	€ 130,00
Zone 2	€ 130,00

Zone 3	€	135,00
Zone 4	€	135,00
Zone 5	€	150,00
BP Saxe Gotha		
Ir. Wagterstraat/St. Anthonisweg	€	130,00
Uitbreiding Saxe Gotha	€	130,00
Rijkevoort Hoog eind afronding		
Regulier	€	100,00
Reststroken bestaande kavels	€	15,00

Voor exploitaties in Centrum Boxmeer is het uitgangspunt voor de uitgifteprijs de residuele grondwaarde

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.

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

Bij het vaststellen van de Grondnota 2016 is ingestemd met een tijdelijke kortingsregeling tot uiterlijk 1-7-2017 voor kavels op het bedrijventerrein Sterckwijck exclusief Health Campus. Om in aanmerking te komen voor de kortingsregeling dient er uiterlijk op 1-7-2017 een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst te zijn. Bij het vaststellen van de Bijstelling van de Grondnota 2016 is deze kortingsregeling ook van toepassing verklaard voor het bedrijventerrein Boxmeer (Saxe Gotha).

Het kortingspercentage van deze regeling is gekoppeld aan de werkgelegenheid die een bedrijf met zich brengt. Ten aanzien van het te verkopen kavel kan het binnenhalen van nieuwe werkgelegenheid worden gestimuleerd (ook een van de doelstellingen van de gemeente) c.q. bestaande werkgelegenheid binnen de gemeente behouden blijven. Hoe hoger het aantal werknemers hoe hoger de korting.

De staffeling van deze korting is:

Aantal werknemers	Kortingspercentage
Vanaf 0 t/m 10 fte	5,00%
Vanaf 10 t/m 25 fte	7,50%
Meer dan 25 fte	10,00%

De verkoop van kavels voor woningbouw is de afgelopen tijd behoorlijk aangetrokken. De verkoop van bedrijfskavels blijft ten opzichte hiervan hierbij nog achter en is nog niet op hetzelfde niveau. 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.

Op 21 februari jl. is door het College besloten om de regeling ook van toepassing te verklaren op alle kleine bedrijventerreinen en dit mee te nemen bij de Grondnota 2017. Hier bent u middels memo 2017-M-109 Kortingsvoorstel bedrijventerein Rijkevoort op de hoogte gebracht.