Klein Gunnewiek, Esther

Van:	Luttikholt, Raymond R.J.G.M.
Verzonden:	dinsdag 5 november 2019 16:56
Aan:	Griffie
CC:	Teselink, G.J.; Neut, Maikel van der; Seinen, J.; Obdeijn, Charles; Huiskamp, H. (Heleen); Broers, M.N.J. (Martin)
Onderwerp:	Raadsvoorstel bestemmingsplan Nieuwe Jena te Beltrum
Bijlagen:	2019 10 29 Opzet grondexploitatie Jenaplanschool_tbv krediet raad.pdf; 1 RV Grondexploitatiebegroting Nieuwe Jena Beltrum 10-12-2019_zaaknr 233571 DEF.pdf
Opvolgingsvlag:	Opvolgen
Vlagstatus:	Voltooid

Geachte griffie,

Op dinsdag 12 november staat het vaststellen van het bestemmingsplan voor het Nieuwe Jena in Beltrum op de agenda van de gemeenteraad. Tijdens de commissie Ruimte van woensdag 30 oktober zijn een aantal vragen gesteld over de financiering van dit project.

De portefeuillehouder heeft gemeld dat een voorstel voor het vaststellen van de (grondexploitatie)begroting in de raadsvergadering van december kan worden behandeld. Vandaag heeft het college ingestemd met bijgaand raadsvoorstel en bijlage.

Het leek ons goed om u hierover nu vast te informeren. Op deze wijze kan de gemeenteraad op 12 november deze informatie al betrekken bij het agendapunt *"11 Bespreekstuk / Bestemmingsplan Haarstraat 1 in Beltrum: Het Nieuwe Jena".*

Met vriendelijke groeten,

Raymond Luttikholt

gemeente Berkelland

RJGM Luttikholt
Planeconoom/projectmanager
0545 250 312 | R.Luttikholt@gemeenteberkelland.nl
Postbus 200 | 7270 HA Borculo
www.gemeenteberkelland.nl | Twitter

gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	233571
Raadsvergadering	:	10 december 2019
Onderwerp	:	Grondexploitatiebegroting het Nieuwe Jena te Beltrum
Collegevergadering	:	
Portefeuillehouder	:	M. van der Neut, G.J. Teselink
Steller	:	R.J.G.M. Luttikholt tel: : 0545-250 312

Te nemen besluit:

1. Vaststellen van de begroting voor de gemeentelijke grondexploitatie voor de transformatie van de voormalige school naar woningbouwlocatie het Nieuwe Jena te Beltrum.
2. Op basis van deze begroting krediet beschikbaar stellen voor het uitvoeren van het plan.
3. Het verwachte verlies op deze grondexploitatie ad € 37.000 dekken door een afwaardering op de boekwaarde van de huidige schoollocatie ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting.
4. Het grondexploitatiecomplex financieel verantwoorden als Bouwgrond in exploitatie.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 12 november 2019 is het raadsvoorstel voor het vaststellen van het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" behandeld. Dit plan voorziet in de bouw van 8 woningen voor de doelgroep senioren. Het project wordt uitgevoerd als gemeentelijke grondexploitatie. Dit betekent dat de gemeente alle investeringen voor de transformatie van de voormalige schoollocatie voor haar rekening neemt. De leden van de opgerichte CPO groep zullen vervolgens bouwrijpe kavels afnemen.

In de commissie Ruimte van 30 oktober 2019 is aangegeven dat een afzonderlijk voorstel voor besluitvorming over de financiële begroting van deze exploitatie zou volgen. Op basis van de bijgevoegde grondexploitatiebegroting kan het benodigde krediet voor dit plan beschikbaar worden gesteld, zodat op korte termijn met de daadwerkelijke uitvoering van de sloop en het bouwrijp maken kan worden gestart.

Argumentatie:

1. <u>Vaststellen begroting valt onder budgetrecht van de gemeenteraad</u>
   De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid van de gemeenteraad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). De gemeenteraad stelt de grondexploitatiebegroting vast, mede op basis van een bestemmingsplan.

2. <u>De begroting vormt de basis voor het beschikbaar stellen van krediet</u>
   Met het vaststellen van bijgaande grondexploitatiebegroting kan gestart worden met de civiele uitvoering van de werkzaamheden. Omdat grondexploitaties doorgaans een doorlooptijd van meerdere boekjaren kennen, worden de benodigde budgetten in de vorm van krediet beschikbaar gesteld.

In te vullen door Griffie:

<u>Commissievergadering</u>
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

<u>Raadsvergadering</u>
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

3. Verwacht verlies op de grondexploitatie dekken ten laste van Onderwijshuisvesting
   Uit de grondexploitatiebegroting volgt een verwacht verlies van € 37.000. Dit verlies wordt met name veroorzaakt doordat het een transformatielocatie betreft. De huidige boekwaarde van de leegstaande schoollocatie bedraagt circa € 68.500. Dit bedrag is meegenomen als inbrengwaarde (verwervingsprijs) voor het grondbedrijf. Ook de sloop- en saneringskosten ad € 36.809 die rechtstreeks verband houden met de leegstaande school maken onderdeel uit van de investeringsbegroting.

   We stellen daarom voor om het verwachte tekort op de grondexploitatie ad € 37.000 te dekken door een beroep te doen op de bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting.

4. Financiële verantwoording als Bouwgrond in exploitatie is in lijn met BBV regelgeving
   In juli 2019 is de "Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)" van de Commissie BBV verschenen. In deze notitie is de volgende stellige uitspraak opgenomen:
   "Het startpunt van bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans."

   Jaarlijks wordt de begroting herzien. Via onder meer de paragraaf Grondbeleid, onderdeel van de jaarstukken, leggen we verantwoording af over de resultaten van de verschillende grondexploitaties over het afgelopen boekjaar.

Kanttekeningen en risico's
Aan grondexploitatieprojecten kleven doorgaans diverse risico's. Denk bijvoorbeeld aan marktrisico's als prijsstijging, opbrengstdaling, uitgiftetempo van kavels. Ook projectspecifieke risico's zijn denkbaar. Bijvoorbeeld planvertraging door ruimtelijke procedures, effecten van milieumaatregelen of juridische risico's in contractvorming.

Voor dit project zijn op dit moment geen substantiële financiële risico's bekend. De opdrachtverstrekking voor sloop, bouw- en woonrijp maken moet nog plaatsvinden. Ook over de overeenkomsten voor de kavelverkoop moet nog overeenstemming worden bereikt. Waar mogelijk zullen daarbij de ingeschatte risico's voor de grondexploitatie worden beperkt.

Financiën

Grondexploitatiebegroting
In de bijlage bij dit raadsvoorstel is de grondexploitatiebegroting opgenomen. Op basis van de gemaakte voorbereidingskosten tot op heden, de verwachte civiele uitgaven en de afgesproken gronduitgifteprijzen wordt een verlies van € 37.000 verwacht.

Het voorstel luidt, zoals hiervoor beargumenteerd onder punt 3, dit tekort te dekken door een bijdrage uit de bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting. Volgens de huidige inzichten kan de grondexploitatie met deze bijdrage kostenneutraal worden uitgevoerd. We verwachten daarom ook niet dat er vennootschapsbelasting over de winst moet worden afgedragen.

Op basis van de vast te stellen begroting kan het benodigde krediet beschikbaar worden gesteld. We merken daarbij op dat – administratief gezien – geen extra krediet nodig is voor de verwerving van de school of voor de uren van de ambtelijke organisatie. Deze posten maken al onderdeel uit van de reguliere gemeentelijke begroting.

Relatie met de transformatieopgave
Zoals hiervoor onder argument 3 is aangegeven, zijn er diverse investeringen noodzakelijk om de transformatie van de school naar woningbouw mogelijk te maken. Dit leidt tot een verliesgevende grondexploitatie. Van de beoogde kopers wordt geen additionele financiële bijdrage gevraagd, zij betalen wel een marktconforme prijs voor de kavels. Doordat de doelgroep bereid is kavels af te nemen, kan een belangrijk deel van de investeringen (boekwaarde leegstaande school plus sloopkosten) terugverdiend worden. Als de huidige boekwaarde van de school buiten beschouwing gelaten wordt, dan is zelfs sprake van een exploitatie met een bescheiden positief resultaat (+€ 30.000).

Onderzocht wordt of de gemeente – en zo ja onder welke voorwaarden - een transformatiefonds in kan stellen. Ook regionaal worden de mogelijkheden daartoe verkend. Een dergelijk transformatiefonds bestaat op dit moment in onze regio niet. Wel beschikt de gemeente Berkelland over een herstructureringsreserve waaruit bijdragen aan specifieke projecten (mede) kunnen worden gefinancierd. Het algemene idee van een transformatiefonds is – kortgezegd - dat van eigenaren van locaties waar extra woningen gerealiseerd mogen worden, een (financiële) bijdrage wordt verlangd aan de toekomstige transformatieopgave. Uit het fonds zouden vervolgens uitgaven kunnen worden gedaan om de sloop of transformatie van leegstaand vastgoed te stimuleren.

Communicatie
Over de communicatie rond de gevolgde ruimtelijke procedure is de gemeenteraad geïnformeerd via het voorstel bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Nadat de begroting is vastgesteld en de kredieten voor de uitvoering beschikbaar zijn, kan opdracht verstrekt worden om het plan daadwerkelijk te realiseren. Wij zullen over de planning van de werkzaamheden communiceren met de CPO groep. Ook de omwonenden / belanghebbenden in de directe omgeving van de bouwlocatie zullen op de gebruikelijke wijze geïnformeerd worden over de uitvoering van het plan.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het initiatief tot deze nieuwbouwlocatie voor 8 woningen is tot stand gekomen in goed overleg met de CPO groep. Ook de Raad van Overleg Beltrum is betrokken bij het in beeld brengen van de woningbouwopgave voor Beltrum.

De feitelijke exploitatie wordt voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd. Met de leden van de CPO groep zullen (ver)koopovereenkomsten voor bouwkavels worden gesloten. De CPO groep organiseert en coördineert zelf de nieuwbouw van de woningen. Zij hebben hierover afspraken gemaakt met een bouwbedrijf uit Berkelland.

Planning en evaluatie
De planning is afhankelijk van het moment waarop het bestemmingsplan in werking zal treden. We verwachten voor de zomer van 2020 bouwkavels uit te kunnen geven. De oplevering van het gehele plan, nadat ook woonrijp is gemaakt, is voorzien in 2021.

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

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

gemeente Berkelland

Raadsvergadering : 10 december 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2019;

b e s l u i t:

1. Vaststellen van de begroting voor de gemeentelijke grondexploitatie voor de transformatie van de voormalige school naar woningbouwlocatie het Nieuwe Jena te Beltrum.
2. Op basis van deze begroting krediet beschikbaar stellen voor het uitvoeren van het plan.
3. Het verwachte verlies op deze grondexploitatie ad € 37.000 dekken door een afwaardering op de boekwaarde van de huidige schoollocatie ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Onderwijshuisvesting.
4. Het grondexploitatiecomplex financieel verantwoorden als Bouwgrond in exploitatie.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
10 december 2019

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Grondexploitatiebegroting het Nieuwe Jena te Beltrum

Voor de grondexploitatiebegroting verwijzen we naar de bijlage bij dit voorstel.

Grondexploitatiebegroting Het Nieuwe Jena te Beltrum, bijlage raadsvoorstel 10 december 2019

Post	Raming	2019	2020	2021	Krediet[1]
Inbrengwaarde van gronden					
Verwerving bestaande school	68.500	68.500			68.500 [1]
Sloop- en sanering	36.809		36.809		36.809
Overige kosten voor opruimingen	24.286		24.286		24.286
Civiele werken					
Bouwrijp maken	62.589		62.589		62.589
Woonrijpmaken	82.736		41.368	41.368	82.736
Voorbereiding (extern)	21.674		17.330	4.344	21.674
Toezicht (uren intern)	16.514		13.204	3.309	16.514 [1]
Plankosten					
Onderzoek en advies	9.985	9.985			9.985
Bestemmingsplan	7.500	6.410	1.090		7.500
Planschade (stelpost)	10.000			10.000	10.000
Planbegeleiding (uren intern)	20.000	5.000	10.000	5.000	20.000 [1]
Totaal investeringen nominaal	**360.593**	**89.895**	**206.677**	**64.021**	**360.593**
Inflatie / indexering 2%	6.720		4.134	2.586	6.720
Totaal investeringen	**367.313**	**89.895**	**210.810**	**66.608**	**367.313**
Opbrengsten					
Verkoop kavels	334.020		250.515	83.505	334.020
Bijdrage transformatiefonds	pm				pm
Totaal opbrengsten	**334.020**	**0**	**250.515**	**83.505**	**334.020**
Toerekenbare rente	2.802		1.798	1.004	2.802
Saldo cashflow per jaar	36.094	89.895	-37.907	-15.894	36.094
Netto contante waarde (afgerond)	**37.000**	VERLIESGEVEND			

Verkaveling (concept 24 oktober 2019)



Uitgangspunten

Kavelprijs	€ 190	per m2
Indexatie investeringen	2,00%	
Prijsstijging kavelopbrengsten	0,00%	
Rente	2,00%	
Disconteringsvoet	2,00%	

Alle bedragen exclusief omzetbelasting
Tussentijdse resultaatneming blijft buiten beschouwing

Exploitatiegebied

Programma	Wonen	
Aantal en type	8	geschakelde 2^1 kap
Bestemmingsplan	vastgesteld	raad 5 november 2019
Uitgeefbaar	1758	m2
Wegen / verkeer	837	m2
Groen	1104	m2
Totaal exploitatiegebied	**3699**	**m2**

Ad [1]: deze posten zijn al opgenomen in de gemeentelijke begroting (gebouwen / personeel)