



Aan de gemeenteraad

## Raadsvoorstel

### Onderwerp

Grondexploitatieopzet inclusief verkaveling woningbouwplan Karreweg fase II Sint Geertruid

### Beslispunt(en)

De grondexploitatieopzet inclusief het bijbehorende verkavelingsplan van het woningbouwproject Karreweg fase II in Sint Geertruid vast te stellen

## Toelichting

---

### Aanleiding / motivering

#### Inleiding

Op 10 december 2019 heeft uw raad de woningbouwprogrammering Banholt en Sint Geertruid met daarin verwerkt het amendement van EML (aanpassing woningbouwprogramma Karreweg fase II Sint Geertruid) vastgesteld.

Vervolgens heeft uw raad op 6 mei 2020, in navolging van de Nota Grondbeleid Eijsden-Margraten 2012, een gemeentelijke grondprijs van € 118,56 m<sup>2</sup> voor sociale woningbouw vastgesteld. Deze is gelijk aan de grondprijs die voor starterswoningen wordt gehanteerd.

Tevens heeft uw raad in dezelfde raadsvergadering de grondexploitatieopzet inclusief het bijbehorende verkavelplan van het woningbouwproject Mheerderweg Noord in Banholt vastgesteld. Tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering op 6 mei jl. over deze grondexploitatie is de toezegging gedaan dat de historische kosten rondom de grondexploitatie inzichtelijk dienen te worden gemaakt.

In de besluitvormende raadsvergadering is bovengenoemde toezegging geconcretiseerd in de zin dat het besluit over de grondexploitatieopzet door de raad wordt gebaseerd op de historische kosten en de uitwerking van de historische kosten later zal worden toegezonden.

Per brief van 18 juni 2020 bent u als raad geïnformeerd over deze historische kosten.

Thans is de grondexploitatie inclusief bijbehorende verkavelingsopzet voor de woningbouwlocatie Karreweg fase II Sint Geertruid gereed voor vaststelling, welke is bijgevoegd bij dit voorstel.

### Grondexploitatie Karreweg fase II Sint Geertruid

#### *Historische kosten en opbrengsten*

Op 22 juni 2010 is in het kader van de woningbouwprogrammering Margraten 2010-2020 besloten om niet meer het volledige plan Karreweg in Sint Geertruid te bouwen. Het exploitatie gebied is toen verkleind. Daarom zijn toen 50% van de kosten en 50% van de opbrengsten (= 50% van het toenmalig tussentijds exploitatie saldo) uit de lopende grondexploitatie Karreweg gehaald, en ten laste van de algemene reserve gebracht in de jaarrekening 2010.

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| <b>Kosten</b>                  |                     |
| Grondverwerving                | 504.041,25          |
| Bouwrijpmaken                  | 443.119,77          |
| Kosten buiten plan             | 27.650,69           |
| Financieringskosten            | 275.836,72          |
| Storting kunstfonds            | 37,22               |
| Niet compensabele btw          | 2.941,52            |
| Onvoorzien                     | 891,96              |
| <b>subtotaal (a)</b>           | <b>1.254.519,11</b> |
| <b>Opbrengst gronduitgifte</b> |                     |
| Premiebouw/vrije sector        | 613.286,04          |
| <b>subtotaal (b)</b>           | <b>613.286,04</b>   |
| Totaal-generaal                |                     |
| <b>(a-b)</b>                   | <b>641.233,07</b>   |

In totaal is er, als gevolg van de verkleining van het toenmalige plangebied, € 641.233,07 op de boekwaarde van de lopende grondexploitatie Karreweg afgeboekt, geëffectueerd bij de vaststelling van de jaarrekening 2010.

Bij de afsluiting van de grondexploitatie Karreweg fase I wordt een totale winst geprognosticeerd van € 1.208.000. Van deze winst is op grond van de voorschriften van de BBV (Wettelijke regels begroting) conform de POC-methode (percentage-of-completion) een tussentijdse winst genomen tot en met jaarrekening 2019 van € 1.047.000, bestaande uit:

- 2017 € 817.000
- 2018 € 200.000
- 2019 € 30.000

#### *Nieuwe grondexploitatie voor Karreweg fase II*

Ten behoeve van het woningbouwplan Karreweg fase II Sint Geertruid is een nieuwe grondexploitatie opgesteld (zie bijlage 1). Dit uitgaande van 8 starterswoningen, 5 levensloopbestendige seniorgeschikte woningen in de sociale huursector, 4 levensloopbestendige woningen en 2 vrije bouwkavels.

In de exploitatie opzet voor Karreweg fase II zijn conform de motie geen buitenplanse bovenwijkse voorzieningen opgenomen.

De totale exploitatieopbrengst wordt geraamd op € 267.990,-- (positief). Dit is exclusief eventueel verschuldigde Vennootschapsbelasting.

Voorgesteld wordt om de bijgevoegde grondexploitatie voor Karreweg fase II aldus vast te stellen.

#### **Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit**

Het raadsprogramma 2018-2021, het bestuursakkoord "Anders durven doen 2018-2022" en de lokale woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst 2020-2025" en Prioritair thema wonen.

## **Gevolgen**

---

#### **Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording**

Niet van toepassing naar aanleiding van dit voorstel.

#### **Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost**

Zie bijgevoegde grondexploitatie opzet inclusief voetnoot geschiedenis

#### **Planning, uitvoering en evaluatie**

Beeldvormende vergadering op 29-06-2020  
Oordeelsvormende vergadering op 14-7-2020.  
Besluitvormende vergadering op 14-7-2020.

Op basis van deze vastgestelde grondexploitatie inclusief bijbehorende verkavelingsopzet door uw raad zal een civieltechnisch plan worden opgesteld in het kader van het bouwrijp maken van deze woningbouwlocatie. Tevens zal met de opmaak van een wijzigingsplan gestart gaan worden.

**Communicatie**

Niet van toepassing

**Maatschappelijke effecten**

Woningbouw op de locatie Karreweg fase II in Sint Geertruid voorziet in een woonbehoefte van deze kern.

**Risico's**

De grondexploitatie is gemaakt op reële aannames en daarvoor gelde kengetallen (richtcijfers). Uiteraard kan door onvoorziene omstandigheden het saldo van de grondexploitatie bijgesteld dienen te worden. Daarnaast dienen effecten voor eventuele Vennootschapsbelastingplicht jaarlijks – in totaalverband met andere exploitaties – bezien te worden.

Het college van Eijsden-Margraten  
De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Mari-An Gerits

Dieudonné Akkermans



## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende en Oordeelsvormende vergaderingen;

**Besluit:**

De grondexploitatieopzet inclusief het bijbehorende verkavelingsplan van het woningbouwproject Karreweg fase II in Sint Geertruid vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 juli 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. Marc Verbeet

Dieudonné Akkermans