Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Aan	:	Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	:	19 december 2018
Agendanummer	:	07
Datum collegebesluit	:	20 november 2018
Onderwerp	:	actualisatie grondexploitaties 2018

0. Samenvatting

Eenmaal per jaar vindt actualisatie van de lopende grondexploitaties plaats. In onderliggend voorstel wordt bijstelling van de bouwgrondexploitaties voor het jaar 2018 en volgende toegelicht. Tevens worden een tweetal nieuwe exploitatieopzetten ter vaststelling aangeboden en wordt de raad verzocht voor de komende raadsperiode het college te machtigen jaarlijks het grondprijzenbesluit (bij ongewijzigd beleid) vast te stellen.

1. Aanleiding

In de raadsvergadering van 21 december 2017 heeft de actualisatie van de in exploitatie zijnde grondexploitaties plaatsgevonden. In het kader van het gemeentelijk grondbeleid en de richtlijnen van het BBV, dient om de consistentie van de verslaglegging te bevorderen, jaarlijks actualisatie van deze bouwgrondexploitaties plaats te vinden.

2. Motivering

Overeenkomstig het grondbeleid en aanbevelingen van het BBV om de consistentie van de verslaglegging te bevorderen vindt jaarlijks actualisatie van de bouwgrondexploitaties plaats. Op basis van de nu bekende financiële gegevens zijn de bouwgrondexploitaties nader bezien en daar waar nodig aangepast. Uitgangspunt vormen hierbij de cijfers zoals deze in de jaarrekening 2017 zijn verantwoord. Daarop volgend zijn de ontwikkelingen tot en met oktober 2018 meegenomen.

In 2018 zijn de volgende grondexploitaties in exploitaties:
- Dongeburgh
- Wim Boonsstraat

Vennootschapsbelasting
Met ingang van 1 januari 2016 is de Wet “modernisering vennootschapsbelastingplicht voor Overheidsondernemingen” inwerking getreden. Met de invoering van deze wet zijn alle door de gemeente uitgevoerde activiteiten die als ondernemen aangemerkt worden vennootschapsbelastingplichtig. Voor de grondexploitaties geldt dat er sprake moet zijn van een structureel winst oogmerk om als Vpb-plichtig aangemerkt te worden. Voor het bepalen van het winstoogmerk is een toets ontwikkeld, de zogenaamde QuickScan winstoogmerk grondbedrijven.
De uitkomst van deze QuickScan leidde tot twijfel of er sprake was dat de grondexploitaties een structureel winstoogmerk in zich hebben en derhalve als Vpb-plichtig aangemerkt kunnen worden. Inmiddels zijn een tweetal nieuwe exploitatieopzetten (Peuzelaar en Brahmsstraat) opgesteld welke gelijktijdig met de actualisatie tot vaststelling worden aangeboden. Deze exploitatieopzetten laten beide een positief resultaat zien. Het vorenstaande in ogenschouw genomen is besloten om de grondexploitaties als Vpb plichtig (ondernemer) te beschouwen. Voordeel hiervan is dat verliezen kunnen worden verrekend met winsten in andere jaren (op dit moment nog maximaal 9 jaar vooruit, wordt zes). Op basis van de nu in exploitatie zijnde grondexploitaties bedraagt de berekende Vpb-plicht voor de afzonderlijke exploitaties:

Wim Boonsstraat		€ 31.000
Dongeburgh	-/-	€ 324.000

Per saldo kan de komende jaren nog een verlies van € 293.000 verrekend worden met de toekomstige positieve resultaten zoals Brahmsstraat en Peuzelaar.

Dongeburgh
In 2004 is de Samenwerkingsovereenkomst Heereland (SOK) gesloten tussen de gemeente en WSG. Doel van deze overeenkomst was het ontwikkelen van woningbouw in het plangebied Heereland en het vergroten van de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de kernen Raamsdonksveer en Geertruidenberg.
In de SOK waren afspraken gemaakt over zaken als het woonprogramma, de aantallen woningen en verwerving van gronden. De afgelopen jaren is hard gewerkt om met de stakeholders tot overeenstemming te komen over de ontwikkeling van die gebieden die nog niet getransformeerd waren te weten: deelgebied Heereland de Boterpolder locatie (Praxis/supermarkt), Jeroen Boschstraat en binnen het deelgebied de Vesting het Koninginnebastion.

Boterpolder locatie (Praxis/supermarkt)
Vorig jaar is de eerder opgestelde eindnotitie (eindstand onderhandelingen) vertaald in een uitvoeringsovereenkomst, die eind 2017 door alle partijen is ondertekend en tot bindende afspraken heeft geleid, zowel op gebied van ontwikkeling als financiële bijdrage van de deelnemende partijen. De financiële afspraken die in de uitvoeringsovereenkomst zijn gemaakt, zijn verwerkt in de exploitatieopzet.
Met de ondertekening van de uitvoeringsovereenkomst, de aankoop van de gronden aan de Jeroen Boschstraat en de ontwikkeling van het Koninginnebastion is voor alle betrokken ontwikkelgebieden tot invulling gekomen en opteren wij voor het in 2018 afsluiten van de opgestelde exploitatieopzet Dongeburgh. Afsluiting vindt plaats binnen de hiervoor ingestelde voorziening.

Jeroen Boschstraat
Als uitvloeisel van de uitvoeringsovereenkomst heeft de gemeente de gronden aan de Jeroen Boschlocatie van WSG aangekocht. Deze gronden worden betrokken bij een nieuwe planontwikkeling “De Oude Haven” waarvan het opgestelde locatieconcept in een eerdere stadium aan de raad is voorgelegd (ter kennisname) en nu verder wordt uitgewerkt.

Koninginnebastion
Voor het Koninginnebastion is een beëindigingsovereenkomst gesloten die voorziet in de bouw van 50 grondgebondenwoningen, 13 appartementen en een verzorgingstehuis met 60 intramurale en 60 extramurale woningen. In de overeenkomst is voorzien dat WSG (contractpartner) zijn posities overdraagt aan respectievelijk Van Wanrooij, Thuisvester en Hoge Veer. De bestemmingsplanprocedure is inmiddels afgerond en op 23 mei 2018 onherroepelijk geworden. Het bouwproces is opgestart en eind 2019 wordt de oplevering van het deelgebied verwacht.

Algemeen
In de bijstelling die in 2017 heeft plaatsgevonden is gememoreerd dat met het bereiken van overeenstemming met de diverse stakeholders het project Dongeburgh naar jaren van vertraging eindelijk kan worden afgerond binnen de voor dit project in het leven geroepen voorziening.

Afsluiting
Daar voor alle in uitvoering of nog uit te voeren ontwikkelingen contractueel afspraken zijn vastgelegd en met de bouw binnen de genoemde deelgebieden is gestart, zijn wij voornemens het plan Dongeburgh in 2018 (vaststelling jaarrekening 2018) af te sluiten. Met betrekking tot de te maken kosten kunnen we kort zijn. Alle financiële mutaties die voortvloeien uit de uitvoeringovereenkomst zijn verwerkt in de exploitatieopzet. De bestemmingsplanprocedure voor het Koninginnebastion is afgerond en heeft zich binnen de gestelde financiële kaders afgespeeld. Er wordt een voordeel ten opzichte van de raming van ongeveer € 30.000 verwacht. Ook wordt er rekening mee gehouden dat het ingestelde budget van € 60.000 voor de begeleiding en bestemmingsplan aanpassing(en) van de projectdelen I t/m III niet volledig benut hoeft te worden. Hier staat tegenover dat de financiële vertaling van de uitvoeringsovereenkomst tot verlaging van de berekende exploitatiebijdrage leidt. De bijdrage wordt verlaagd met een bedrag van € 29.000. Ook de verwachte bijdrage voor de toe te rekenen bouwleges wordt met € 12.000 verlaagd. Deze verlaging is het gevolg van de nu bekende lagere stichtingskosten voor de nieuwbouw van de supermarkt. Het doorvoeren van vorenstaande aanpassingen leidt niet tot aanpassing van de voorziening. Indien aan het eind van het jaar nog niet alle uitgaven en inkomsten hebben plaatsgevonden worden deze bedragen als vordering of verplichting opgenomen, zodat de exploitatie kan worden afgesloten.

Wim Boonsstraat
Het voor de wim Boonsstraat opgestelde bestemmingsplan is onherroepelijk. Begin 2018 heeft de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied plaatsgevonden. De aanbesteding van de werkzaamheden is onder de totaal geraamde budget voor het bouw en woonrijpmaken gebleven. De bouwrijpwerkzaamheden zijn inmiddels afgrond en hebben tot meerwerk van ongeveer € 80.000 geleid. Dit meerwerk is grotendeels toe te rekenen aan de aanvulling met zand. Voor het project was rekeninggehouden aanvoer van 10.000 m3 grond (inclusief zand) voor het ophogen van het terrein en vervangen van de aanwezige veenlagen. In de praktijk bleek meer zand voor aanvulling nodig te zijn. Bij de

uitvoering van het bouwrijp proces is tevens besloten, voor de opvang van het hoogte verschil (tot 70 cm hoger) met de aangrenzende gronden een keerwand aan de westzijde van het plangebied te plaatsen. Dit om problemen in de toekomst (verzakking) te voorkomen. Hiermee is een bedrag van € 107.000 gemoeid. Genoemde bedragen worden opgevangen binnen het geraamde budget voor het bouw- en woonrijpmaken.

In het tijdelijke ingerichte gronddepot is een plaatje asbesthoudend materiaal aangetroffen. Aangezien de grond uit het plangebied zelf komt zijn wij er van overtuigd dat de vondst een incidenteel karakter heeft en naar alle waarschijnlijkheid aanwezig was op het terrein dat als depot is ingericht. Desondanks nemen we met asbest geen enkel risico en zal de in opslag staande partij nader onderzocht worden. Gezien de omvang van het depot ca. 6.000 m3 worden de kosten ingeschat op een bedrag van € 40.000. Tot slot vindt nog een correctie plaats van het uitgeefbare oppervlakte. Na verwerking van alle besteksaanpassingen is 494 m2 minder uitgeefbaar (ruimere wadi's, aanpassing percelen de Bunte) dan voorzien. Dit leidt tot verlaging van de opbrengst met een bedrag van € 128.000.

Ondanks deze tegenvallers laat het eindresultaat een marginale stijging van het resultaat met € 5.000 zien. Dit is te danken aan de wat ruimer opgestelde raming met betrekking tot de verwachte uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken (voorzichtigheidsprincipe). Ondanks dat het resultaat de verwachting wekt dat het plan positief afgesloten kan worden is dit nog niet zeker. De vrijekavels staan nu bijna een jaar in de verkoop en ondanks de belangstelling voor de kavels merken wij dat de financiering (bouwkosten + kavelprijs) vaak een obstakel oplevert om tot aankoop over te gaan. In dit kader is een uitbreiding van het aantal woningen in het nu in procedure zijnde aanpassingsplan Wimboonsstraat/Brahmsstraat opgenomen. Met de vaststelling van deze planaanpassing ontstaat de mogeijkheid om de percelen in kleinere kavels op te delen en nieuwe percelen toe te voegen, dit ter vergroting van het aantal uit te geven m2. Wij verwachten dat na aanpassing van het bestemmingsplan de resterende uitgifte van de kavels vlotter verloopt en binnen de gestelde looptijd (2020) wordt afgerond. Op dit moment zijn 34 van de 41 bouwkavels toegewezen en resteert nog de verkoop van 7 vrijekavels.

Nieuwe ontwikkelingen

Brahmsstraat
In 2010 is het bestemmingsplan Ontwikkellocaties Raamsdonksveer Zuid vastgesteld. Eén van de ontwikkellocaties die in dit bestemmingsplan is opgenomen is de locatie Brahmsstraat (Brahmsstraat, Mozartlaan, Bartoklaan, Haydnstraat) in Raamsdonksveer. Het bestemmingsplan maakte de bouw van zeven vrijstaande woningen mogelijk. In verband met het besluit van de gemeenteraad om in de directe nabijheid van elke basisschool een mogelijkheid tot bewegingsonderwijs te hebben, is de beoogde verkaveling aangepast. De nieuwe verkaveling voorziet nu in de uitgifte van een zestal vrije kavels. Gezien de grote belangstelling voor dit plangebied zijn de kavels midddels inschrijving en loting toegewezen. Alle kavels moeten minimaal voldoen aan de eis van energieneutraal (EPC=0). De inschrijver kon extra punten voor de toewijzing verdienen naar nagelang hij bereidheid was extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen (Nul–op-de-meter of energieleverend). Dit heeft ertoe geleid dat de meeste kopers bereid zijn een energieopwekkende woning te bouwen. Voor dit plan loopt nog een bestemmingsplan aanpassing waarin een aantal praktische zaken worden aangepast. Naar verwachting zal aan het einde van het eerste kwartaal 2019 de definitieve uitgifte van de kavels plaats kunnen vinden. Gezien de geringe aanpassingen die aan de bestaande infrastructuur plaats vinden wordt een positief resultaat van ca. € 412.000 verwacht.

Peuzelaar
Aan het Schuttersveld in Geertruidenberg ligt het terrein van de voormalige basisschool de Peuzelaer. In mei 2017 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de herontwikkeling van deze locatie vastgesteld. De beoogde ontwikkeling bestaat uit 12 tot 24 woningen. Bij voorkeur wordt het terrein in de vorm van collectief opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld. Om de woningbouw op deze locatie mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan is lopende en naar verwachting in het eerste kwartaal 2019 afgerond, waarna met de bouwrijpmaak werkzaamheden voor dit plan gestart kan worden. Naar verwachting zal ook deze exploitatie met een positief resultaat van € 36.000 worden afgerond.

In zijn algemeenheid kan nog worden opgemerkt dat bij de nieuw op te stellen grondexploitaties de inbrengwaarde van (eigen) grond een andere rol gaat spelen. Daar voorheen de boekwaarde van de grond als inbrengwaarde werd opgenomen, wordt bij de nieuw vast te stellen grondexploitaties een economische waarde aan de grond toegekend, die als inbrengwaarde wordt opgenomen. Deze inbrengwaarde komt onder aftrek van de boekwaarde van eventueel aanwezige boekwaarde als incidentele baat ten gunste van de lopende begroting (jaar van inbreng in de grondexploitatie).

Grondprijzen
De vaststelling van de grondprijzen vindt jaarlijks plaats. Het prijsindexcijfer voor GWW vormt het uitgangspunt voor de vast te stellen tarieven. Hierbij is tevens aangegeven, dat gezien de vastgestelde Europese wetgeving ter voorkoming van het predicaat staatssteun bij de uitgifte van bouwgrond voor woningbouw en bedrijfsdoeleinden, deze op marktconforme wijze tot stand moet komen. Op basis van het vorenstaande dienen de (vastgestelde) grondprijzen als ondergrens voor de betreffende onderdelen (bouwgrond woningbouw en bedrijfsdoeleinden) te worden beschouwd.
Voor de goede orde wordt nog vermeld dat het vast te stellen grondprijzenbesluit los gezien moet worden van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties. Deze jaarlijkse actualisatie heeft namelijk betrekking op de bijstelling van de ontwikkelingen binnen een exploitatiegebied. Aangezien de verstrekte machtiging door de raad slechts loop voor de duur van de raadsperiode en in 2018 gemeenteraadsverkiezingen hebben plaatsgevonden, dient de gemeenteraad het college voor de komende raadsperiode opnieuw te machtigen voor het jaarlijks vaststellen van de grondprijzen.

3.1 Relatie met de coalitie-overeenkomst
In de coalitie-overeenkomst wordt duurzame woningbouw voorgestaan. Met de nieuwbouw plannen voor Brahmsstraat en Peuzelaar wordt hier invulling aangegeven.

3.2 Risico's/alternatieven
Binnen het plangebied Dongeburgh zijn alle risico's afgedekt en in de exploitatie verwerkt. Ten aanzien van het plan Wim Boonsstraat is de mogelijkheid aanwezig dat het beoogde uitgifte volume niet wordt gehaald wat gevolgen kan hebben voor de financiële haalbaarheid van het plan. In dit kader wordt al voorgesorteerd op uitbreiding van het aantal woningen, waardoor de percelen kleiner gemaakt kunnen worden. Voor de Brahmsstraat worden geen risico's voorzien daar de bouw- en woonrijp werkzaamheden van beperkte omvang zijn en de kavels al zijn toegewezen (contractueel vastgelegd). Voor het plangebied de Peuzelaar wordt een overeenkomst aangegaan met een Cpo groep, waarbij de grond in zijn geheel bouwrijp wordt overgedragen aan de Cpo.

3.3 Consequenties
3.3.A Financieel

Eventuele overschotten of tekorten worden gestort of onttrokken aan de reserve Grondexploitatie. Deze reserve wenden wij aan om de onvoorziene risico's met betrekking tot de grondexploitaties op te vangen. Hierbij moet gedacht worden aan risico's die samenhangen met conjuncturele ontwikkelingen en stagnerende gronduitgifte zoals het geval is als de boekwaarde de marktwaarde overstijgt.
Voor het project Dongeburgh gaan wij er vooralsnog vanuit dat binnen de gestelde voorziening het plan kan worden afgesloten. Na actualisatie van de exploitatie Dongeburgh op basis van de geschetste verwachting ontstaat een negatief resultaat van € 1.733.000, wat passend is binnen de opgenomen voorziening van € 1.733.000.

Het project aan de Wim Boonstraat voorziet in de huidige omvang in een positief exploitatieresultaat van € 305.000 exclusief verschuldigde VPB.

Voor het project Brahmsstraat wordt een positief resultaat exclusief Vpb voorzien van € 412.000.
Het project aan de Peuzelaar voorziet in de huidige omvang is een positief exploitatieresultaat van € 36.000 exclusief verschuldigde VPB

Onderstaand geven wij een kort overzicht van de wijziging per actieve grondexploitatie. Betreffende cijfers zijn afgerond op duizendtallen.

Grondexpl. berekening	Was bij actualisatie 2017	Was bij jaarrekening 2017	Wordt nu	Verschil
Dongeburgh	-/- € 1.733.000	-/- € 1.733.000	-/- € 1.733.000	€ 0
Wim Boonsstraat	€ 297.000	€ 300.000	€ 305.000	+ € 5.000
Brahmsstraat	0	0	€ 458.000	
Peuzelaar	0	0	€ 36.000	

4. Juridische consequentie(s)/risico('s)
N.v.t.

5. Communicatie

N.v.t.

6. Duurzaamheid

Binnen het plangebied Wim Boonsstraat is het uitgangspunt dat energieneutraal gebouwd wordt. Hiervoor zijn daar waar mogelijk afspraken met partijen gemaakt. Binnen het plangebied Brahmsstraat worden grotendeels energieopwekkende woningen gebouwd (de overige woningen zijn minimaal energie neutraal of nu-op-de-meter). Voor het plangebied de Peuzelaar is vastgesteld dat minimaal energie-neutraal gebouwd wordt. In al deze plangebieden wordt vanaf 1 juli 2018 gasloos gebouwd. Concreet betekent dit dat de Peuzelaar en Brahmsstraat volledig gasloos zijn en de Wim Boonsstraat gedeeltelijk. Ook de laatste de laatste fase van Heereland wordt gasloos en energieneutraal.

7. Bijlagen

1. Overige bijlagen : - geactualiseerde exploitatieopzetten Dongeburgh en Wim Boonsstraat
   - exploitatieopzetten Brahmsstraat en Peuzelaar

8. Voorstel

Conform bijgevoegde opzetten overgaan tot vaststelling van:

1. de geactualiseerde exploitatieopzetten voor Wim Boonsstraat € 305.000 (positief exclusief VPB) en Dongeburgh ten bedrage van - /- € 1.733.000
2. de exploitatie opzetten voor de Brahmsstraat € 458.000 positief exclusief Vpb en Peuzelaar ten bedrage van € 36.000 vast te stellen.

En besluiten tot:

3. aanpassing van de begroting 2018, 2019 en meerjarenraming conform de vastgestelde (geactualiseerde) opzetten.
4. afsluiten van de exploitatie Dongeburgh per 31 december 2018 en het verlies ten laste te brengen van de hiervoor opgerichte voorziening.
5. het college voor de duur van de lopende raadsperiode opnieuw te machtigen jaarlijks, bij ongewijzigd beleid, de grondprijstarieven op basis van het prijsindexcijfer voor grond-, weg-, en waterbouw vast te stellen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam J.J. Luteijn

Gemeente Geertruidenberg

Nummer 07**Error! Reference source not found.**

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

gelezen het voorstel van het college van 20 november 2018

gelet op ;

het bepaalde in het BBV over de grondexploitaties en de grondnota van de gemeente Geertruidenberg

Conform bijgevoegde opzetten overgaan tot vaststelling van:

1. de geactualiseerde exploitatieopzetten voor Wim Boonsstraat € 305.000 (positief exclusief VPB) en Dongeburgh ten bedrage van - /- € 1.733.000
2. de exploitatie opzetten voor de Brahmsstraat € 458.000 positief exclusief Vpb en Peuzelaar ten bedrage van € 36.000 vast te stellen.

En besluiten tot:

3. aanpassing van de begroting 2018, 2019 en meerjarenraming conform de vastgestelde (geactualiseerde) opzetten.
4. afsluiten van de exploitatie Dongeburgh per 31 december 2018 en het verlies ten laste te brengen van de hiervoor opgerichte voorziening.
5. het college voor de duur van de lopende raadsperiode opnieuw te machtigen jaarlijks, bij ongewijzigd beleid, de grondprijstarieven op basis van het prijsindexcijfer voor grond-, weg-, en waterbouw vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 december 2018,

De raad van Geertruidenberg,
de griffier, de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere J.J. Luteijn