

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 22 mei 2019  
Agendanummer:  
Team: SPP  
Zaaknr: 25807-2019

Onderwerp: In exploitatie nemen vier bouwgrondexploitatiecomplexen.

---

### Aan de raad

#### Inleiding

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is een verscherpte regelgeving opgenomen ten aanzien van het in exploitatie nemen van bouwgrondexploitatiecomplexen. Het startpunt van een bouwgrond in exploitatie (BIE) is een raadsbesluit met de vaststelling van het bouwgrondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. In 2019 worden de complexen Heerebosch, fase II (Handel), Elsenstraat (Milheeze), Mr. Hertsigstraat (De Rips) en Keizersberg (Elsendorp) in exploitatie genomen. Om aan het BBV te voldoen is hiervoor een raadsbesluit nodig.

#### Beslispunten

1. in te stemmen, inclusief grondexploitatiebegroting, met het in exploitatie nemen van het complex 'Heerebosch, fase II' (Handel)
2. in te stemmen, inclusief grondexploitatiebegroting, met het in exploitatie nemen van het complex 'Mr. Hertsigstraat' (De Rips)
3. in te stemmen, inclusief grondexploitatiebegroting, met het in exploitatie nemen van het complex 'Elsenstraat' (Milheeze)
4. in te stemmen, inclusief grondexploitatiebegroting, met het in exploitatie nemen van het complex 'Keizersberg' (Elsendorp)

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 7 mei 2019

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

--

**Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

--

## Beoogd effect

Het in exploitatie nemen, conform de richtlijnen uit het BBV, van een drietal bouwgrondcomplexen en opnieuw vaststellen van één bouwgrondcomplex als gevolg van een planinhoudelijke wijziging.

## Duurzaamheid

--

## Argumenten

- 1. Het startpunt van bouwgrond in exploitatie is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten – opbrengsten worden geactiveerd op het betreffende complex.*

### Heerebosch, fase II (Handel)

Dit plan sluit aan bij de eerder aan de Oude Kluis gelegen woningen. Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 18 april 2019 door u vastgesteld. Dit jaar zal gestart worden met het bouwrijpmaken van het plangebied. Inmiddels is gestart met de verkoop van de kavels in het plangebied en zijn er voor in totaal 13 kavels opties verstrekt. In totaal zullen ongeveer 27 woningen in het plan gerealiseerd worden. De doorlooptijd van het plan is voorzien in 7 jaren, tot en met 2025. Als contante waarde van het complex per 1 januari 2019 is een positief bedrag van € 123.788 voorzien.

### Mr. Hertsigstraat (De Rips)

Dit plan komt op de locatie waar vroeger de Heilig Hartschool heeft gestaan. Na de realisatie van de nieuwe brede school in De Rips is deze locatie beschikbaar gekomen voor woningbouw. Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 15 maart 2018 door u vastgesteld. In totaal worden er in dit plan 4 seniorenwoningen gerealiseerd door EPS Bouw BV. Met de bouw van deze woningen zal dit jaar gestart worden. Het bouwterrein is inmiddels bouwrijp gemaakt. De doorlooptijd van het plan is voorzien in 3 jaren, tot en met 2021. Als contante waarde van het complex per 1 januari 2019 is een positief bedrag van € 77.773 voorzien.

### Elsenstraat (Milheeze)

Na uitgebreid overleg met diverse partijen is er een bouwplan van 6 woningen aan de Elsenstraat in procedure gebracht voor de locatie waar nu drie schoollokalen leeg staan.. Door de woningen aan de Elsenstraat te realiseren blijft er achter de nieuw te bouwen woningen voldoende ruimte beschikbaar om een nieuw speelveld in te richten. Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 31 januari 2019 door u vastgesteld. Dit jaar zal gestart worden met het bouwrijpmaken, o.a. sloop oude schoollokalen, van het plangebied.

Door Novelbouw uit Bakel worden de woningen gerealiseerd. Novelbouw is inmiddels ook gestart met de verkoop van de woningen in het plangebied. Tot op heden zijn er drie opties verstrekt. De doorlooptijd van het plan is voorzien in 3 jaren, tot en met 2021. Als contante waarde van het complex per 1 januari 2019 is een positief bedrag van € 35.311 voorzien.

*2. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, danwel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet conform de BBV opnieuw door de raad worden vastgesteld.*

### Keizersberg (Elsendorp)

Dit plan is al geruime tijd in exploitatie. Tot op heden heeft dit niet geleid tot verkoop van de bedrijfslocaties en het agrarisch bouwblok. Mede gezien de hoge boekwaarde van het plan (€ 5 miljoen) en de verwachting om beter aan te sluiting te vinden bij de marktvraag is gekozen om een planwijziging door te voeren. In uw raadsvergadering van 18 april 2019 is door u besloten om het bestemmingsplan met 18 woon-werklocaties vast te stellen. Omdat dit een substantiële wijziging van het plan is schrijft het BBV ook voor om hiervoor een nieuwe exploitatie voor vast te stellen. De doorlooptijd van het plan is voorzien in 10 jaren, tot en met 2029. Als contante waarde van het complex per 1 januari 2019 is een negatief bedrag van € 2.382.634 voorzien.

### **Kanttekeningen**

*1. De aangescherpte regelgeving van BBV maakt het noodzakelijk om complexen aan te merken als “een BIE”.*

Indien u geen besluit neemt voor het in exploitatie nemen van bouwgrondexploitaties ontbreekt de juridische grondslag zoals is voorgeschreven in het BBV. Er mogen dan geen kosten-opbrengsten op het betreffende complex geboekt worden wat indirect wil zeggen dat niet met de planontwikkeling gestart mag worden.

### **Vervallen “oude” regelgeving**

--

### **Financiën**

Het voorgesteld besluit kan binnen de begroting worden uitgevoerd.

Voor de exploitatie Keizersberg kan de voorziening in 2019 met € 703.833 omlaag. Dit is een voordeel. Dit voordeel komt ten gunste aan de Algemene reserve bouwgrond. Deze reserve maakt onderdeel uit van het weerstandsvermogen van de gemeente.

Op de drie andere complexen die in exploitatie worden genomen wordt een winst verwacht van ruim 2 ton. Deze winsten kunnen pas in de toekomst bij realisatie verkopen worden ingeboekt.

### **Uitvoering**

In de volgende raadsvergadering (4-7-2019) zal aan u de jaarrekening 2018 - 1<sup>e</sup> actualisatie bouwgrondexploitatie 2019 aan u worden voorgelegd. In dit voorstel zijn de nieuwe complexen ‘Heerebosch, fase I’ (Handel), ‘Mr. Hertsigstraat’ (De Rips) en ‘Elsenstraat’ (Milheeze) niet opgenomen. Deze complexen worden opgenomen in de 2<sup>e</sup> actualisatie bouwgrondexploitatie (november 2019) opgenomen worden in het totaaloverzicht van de bouwgrondexploitatie.

In tegenstelling tot de drie nieuwe complexen is het complex ‘Keizersberg’ (Elsendorp) wel opgenomen in de jaarrekening 2018. Dit is echter nog op basis van het ‘oude’ bestemmingsplan met daarin onder andere een agrarisch bouwblok. In het in april 2019 door u vastgestelde bestemmingsplan is dit gewijzigd in ‘woon-werk locaties’. De nieuwe exploitatieberekening, met een positiever exploitatieresultaat, zal ook opgenomen worden in de 2e actualisatie bouwgrondexploitatie (november 2019).

## Bijlagen

1. grondexploitatieberekening plan 'Heerebosch, fase II (Handel)
2. grondexploitatieberekening plan 'Mr. Hertsigstraat' (De Rips)
3. grondexploitatieberekening plan 'Elsenstraat' (Milheeze)
4. grondexploitatieberekening plan 'Keizersberg' (Elsendorp)

## Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 23 april 2019

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen