Zaaknummer: Z - 17032411
Documentnummer: Raad - 1701155

Raadsvergadering d.d. 7 december 2017

Agendapuntnr.: 11

Aan de raad,

Onderwerp
Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2017.

Beslispunten
- Vaststelling van de Grondnota 2017 en inherent hieraan de exploitatieopzetten van de diverse complexen.
- Verhoging van de grondprijs voor woningbouwgrond met 2% per 1 januari 2018.
- Verlenging periode uitgifte industriegrond in huurkoop.

Samenvatting
Marktomstandigheden, overheid- en regionaalbeleid is van invloed op de uitgifte van bouwgrond en daarmee ook van invloed op de financiële positie van de gemeente. Om inzicht te verschaffen in de financiële positie wordt de raad jaarlijks de geactualiseerde grondnota ter vaststelling aangeboden.

Aanleiding
Op grond van de Gemeentewet en het 'Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten' (BBV) heeft de raad bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld. Het jaarlijks actualiseren van de grondexploitatie valt hieronder.

Beoogd effect en/of resultaat
Een actueel beeld van de grondexploitatie en inzicht in de risico's die de gemeente hierbij loopt.

Argumenten
<u>BBV</u>
Deze reserve Bovenwijkse voorzieningen is in het verleden in het leven geroepen om de niet aan de grondexploitatie toerekenbare bovenwijkse infrastructurele voorzieningen te bekostigen. Voor de voeding van deze reserve is, daar waar de grex dit toeliet tot 2017, een bedrag van € 7,- per verkochte vierkante meter bouwgrond in de grondexploitatie opgenomen.

Met ingang van 1 januari 2017 is het niet meer toegestaan om direct ten laste van de grondexploitatie deze reserve te voeden. Binnen de grondexploitatie is deze post dan ook geschrapt. Dit heeft een positief effect op het exploitatieresultaat. Hier staat tegenover dat de reserve Bovenwijkse voorzieningen enkel nog gevoed wordt uit bijdragen in het kader van particuliere grondexploitatie.

Markt
De huizenmarkt zit in de lift. De belangstelling voor een woning/bouwkavel blijft groot. Dit heeft ook een keerzijde. Indien kavels in het huidige tempo worden afgezet, zal de voorraad bouwgrond binnen enkele jaren uitgeput zijn. Op basis van de prestatieafspraken dienen tot 2025 ook nog eens 170 huurwoningen gerealiseerd te worden. Binnen de huidige plannen is daar onvoldoende ruimte voor. Een herbezinning over de woningbouw in Laarbeek is dan ook zeer gewenst. Temporiseren, verdichten, nieuwe uitleggebieden ontwikkelen en/of insteken op herontwikkeling van bestaande wijken.

Grondprijzen
Laarbeek kent een aantal oude wijken die op termijn voor een ingrijpende revitalisering en vernieuwing staan. Het gaat om de aanpak van voor- en naoorlogse wijken. De herstructurering van bestaande woonwijken is een complex proces. Doel is een kwaliteitsverbetering van wonen en voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid. Een groot deel van het woningbestand is in het bezit van woningcorporaties. Een van de knelpunten is het gebrek aan geld voor de noodzakelijke investeringen of een duurzame exploitatie.

Om op termijn ook te kunnen investeren in concrete projecten is het noodzakelijk om hiervoor middelen te reserveren. Gezien de positieve ontwikkelingen binnen de grondexploitatie is er ruimte om bij de resultaatbestemming middelen aan de reserve Volkshuisvesting toe te voegen.

Hoewel de interesse voor bedrijventerreinen toeneemt, vertaalt zich dit anders dan in woningbouwplannen, nog niet in daadwerkelijke verkopen. Investeringsbeslissingen worden steeds weer uitgesteld. Voor 2018 wordt de grondprijs voor deze categorie dan ook bevroren op het huidige niveau.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
N.v.t.

Vervolgstappen
N.v.t.

Bijlagen
Grondnota 2017.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 26 september 2017

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris, de burgemeester,

M.J.M. Meertens F.L.J. van der Meijden