

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2020 gemeente Boxmeer, bijstellen raamkredieten en vaststellen grondprijzen.

Nummer:

10d.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 12 mei 2020

Aanleiding

De grondnota wordt jaarlijks herzien en aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Op deze wijze wordt de raad geïnformeerd over het reilen en zeilen ten aanzien van de bouwgrond- en opstalexploitaties. De grondnota moet met name inzicht bieden in de financiële risico's die de gemeente loopt met de exploitatie van de diverse woningbouw- en bedrijvencomplexen. De grondnota schetst daarnaast een actueel beeld van de stand van zaken in de plannen die in exploitatie zijn. Aan de hand van deze informatie wordt de financiële buffer van de grond- en opstalexploitaties berekend.

Nadere toelichting

Grondnota 2020

Per 1 januari 2020 zijn 26 bouwgrond- en opstalexploitaties in beheer waarvoor in februari/maart 2020 (herziene) kostprijscalculaties zijn opgesteld. Daarnaast zijn er voor 3 locaties (nr. 10, 13, en 15) kredieten beschikbaar gesteld voor verwerving en/of planontwikkeling.

Het betreft hier de volgende complexen:

I. Woningbouw

Boxmeer

1. Steenstraat Zuid
2. Steenstraat Noord opstalexploitatie
3. Pastoorsbiest
4. Bakelgeert
5. Burgemeester Verkuijlstraat
6. Maasbroeksche blokken afronding 1e fase
7. Van Speijk
8. Voormalige school De Peppels
9. Voormalige school 't Ogelijn
10. Herontwikkeling voormalig schoolgebouw Metameer dr. Peelenstr 14a
11. Pilot De Kraai

Beugen

12. Sterckwijck (zie bedrijventerreinen)
13. Woningbouwontwikkeling Beugen

Rijkevoort

14. Achter de Molen
15. Achter de Molen fase III

Vierlingsbeek

16. Soetendaal 3e fase

17. Gemeentewerf

Overloon

18. Stevensbeekseweg

Oeffelt

19. Hogehoek

20. Brakels Eng 2

Maashees

21. Achter de school

Groeningen

22. Achter de kapel

Vortum-Mullem

23. St. Cornelisstraat

24. Luinbeekweg

Holthees

25. Horstenweg

Sambeek

26. Catharinaklooster

II. Bedrijventerreinen

Boxmeer

27. Uitbreiding Ind.terrein Saxe Gotha

Beugen

28. Sterckwijck

Rijkevoort

29. Hoogeind afronding

In de Grondnota 2020 zijn de uitgangspunten opgenomen die voor de opstelling van de exploitatiebegrotingen zijn gehanteerd evenals de gecalculeerde ramingen van baten en lasten per gebied, de verwachte uitgifte van bouwterreinen en de reserve- en voorzieningenpositie van de grond- en opstalexploitatie. Per complex wordt de financiële situatie toegelicht.

De resultaten van de geactualiseerde bouwgrondexploitaties zijn gebaseerd op de uitgifteprijsen die per 1 januari 2020 van toepassing waren en op de residuele grondwaarde.

Beschikbaar te stellen raamkrediet

Via de Grondnota wordt de gemeenteraad jaarlijks gevraagd om kredieten c.q. aanvullende kredieten beschikbaar te stellen. Deze (aanvullende) kredieten zijn gebaseerd op de (geactualiseerde) bouwgrond- en opstalexploitaties.

Voor alle duidelijkheid: de kredieten hebben geen relatie met de gecalculeerde resultaten maar met de geraamde bruto exploitatie-uitgaven, inclusief rentelasten.

Op grond van de (herziene) kostprijscalculaties is per complex een overzicht gemaakt van de per 1 januari 2020 nog te realiseren werken in het kader van grondverwerving, bouw-/woonrijp maken en overige exploitatielasten van de in exploitatie te nemen/genomen complexen.

In de nu aan de orde zijnde Grondnota 2020 is een specificatie opgenomen van de

benodigde kredieten per complex en de reeds beschikbaar gestelde kredieten. Voor de verschillen hiertussen worden nu aangepaste kredieten gevraagd. Voor een complex kan dit ook een verlaging van een krediet inhouden. Dit overzicht is verwerkt in de Grondnota 2020. Daarnaast zijn er voor drie locaties kredieten beschikbaar gesteld voor verwerving en planontwikkeling.

Nadelig saldo

Voor de nadelige resultaten van diverse complexen zijn per 31-12-2019 voorzieningen gevormd.

Uitgifteprijsen

Bij de omliggende gemeenten is gekeken welke grondprijzen daar worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat er geen significante afwijkingen zijn. Voor een overzicht zie bijlage II van de Grondnota 2020.

Zoals al bij de Grondnota 2019 is vermeld, blijkt dat het niveau van de grondprijzen minimaal op het niveau van 2008 ligt.

In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de kortingsregeling voor woningbouw te verlengen tot en met 31 december 2021. Door niet te indexeren is er sprake van een extra korting. Daarentegen is er bij de kostenkant wel sprake van indexatie.

In het kader van de herindeling vindt er een harmonisatie plaats van het grondbeleid. Het grondprijsbeleid maakt hier onderdeel van uit. Het voorstel is om de grondprijzen niet aan te passen.

Stimuleringsmaatregelen

In de raadsvergadering van 12 december 2019 is besloten de regelingen voor woningbouw en bedrijventerreinen te verlengen tot en met 31 december 2021.

Faciliterend grondbeleid

Reserve Plankosten

In het verleden (2012 t/m 2015) zijn de inkomsten van anterieure overeenkomsten verantwoord op de balans binnen het Grondbedrijf. Met ingang van 2016 is, naar aanleiding van het wijzigingsbesluit BBV en de hier op gebaseerde richtinggevende notities Grondexploitaties en Faciliterend grondbeleid, dit niet meer toegestaan.

Bij de Bijstelling Grondnota 2016 is een reserve Plankosten gevormd voor een bedrag van € 260.000. Dit bedrag was het totaal van de bijdragen van ontwikkelingen waar geen directe kosten tegenover stonden. Deze reserve is gevormd ter afdekking van plankosten voor de uitvoering van faciliterend grondbeleid, die uiteindelijk niet worden vergoed. Sinds de invoering van deze reserve is het nog niet nodig geweest om er kosten mee af te dekken. De reden is dat er ten opzichte van de begroting voldoende inkomsten van anterieure inkomsten waren om niet verhaalbare kosten af te dekken. Overigens waren/zijn de niet verhaalbare kosten minimaal, omdat het principe is dat de werkzaamheden pas worden uitgevoerd als de betaling is voldaan.

Om in de toekomst niet verhaalbare kosten te kunnen afdekken is het advies om een deel van de reserve te behouden. Om tot een gedegen overeenkomst te komen, kan het noodzakelijk zijn dat er vooraf minimale kosten (bijvoorbeeld externe juridische toetsing bij complexe overeenkomsten) worden gemaakt, die uiteindelijk niet leiden tot een overeenkomst. Zoals hierboven al is gemeld vindt, indien de totale inkomsten toereikend zijn, er geen onttrekking uit de reserve plaats.

Het voorstel is om € 200.000 vrij te laten vervallen. Dit bedrag kan dan worden ingezet voor algemene doeleinden. In de reserve resteert dan nog een bedrag van € 60.000.

Uitvoering faciliterend grondbeleid

Om uitvoering te kunnen geven aan het uitvoeren van faciliterend grondbeleid is een bedrag van € 20.000 opgenomen. Dit bedrag is voor kleinschalige projecten van derden.

Op dit moment is het de verwachting dat in 2020 de gemeente voor drietal projecten kosten gaat maken die het bedrag van € 20.000 overstijgt, zoals bouw- en woonrijp maken, welke worden verhaald.

Voorgesteld wordt om in 2020 een bedrag van € 137.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van faciliterend grondbeleid.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Er dient inzicht te worden geboden in de financiële risico's die de gemeente loopt met de exploitatie van de diverse woningbouw- en bedrijvencomplexen. Daarnaast dient er een actueel beeld te worden geschetst van de stand van zaken in de plannen die in exploitatie zijn. Door het inzicht dat de Grondnota biedt wordt bovenstaande bereikt.

Rol van de gemeente

Beslisser

Alternatieven en afwegingen

In de Grondnota is een integrale afweging gemaakt tussen de diverse projecten.

Wettelijke basis

Het vaststellen van de grondnota alsmede het voteren van kredieten is een autonome bevoegdheid van de raad, gebaseerd op de Gemeentewet. De grondexploitatie heeft een belangrijke invloed op de financiële positie van de gemeente. Daarom zijn in de comptabiliteitsvoorschriften (BBV) regels opgenomen over waardering, risico's en verslaglegging in het kader van beoordeling van de financiële positie van de gemeente.

Financiën

De Grondnota bevat een analyse van de reserves en voorzieningen en de financiële risico's in verband met de grondexploitatie. In de Grondnota wordt een overzicht van de financiële positie van de diverse grond- opstalexploitaties weergegeven.

Bij de jaarrekening 2019 zijn voor de nadelige resultaten van diverse exploitaties per 31-12-2019 voorzieningen gevormd. Daarnaast heeft er winstneming van diverse exploitaties plaatsgevonden. Hieronder wordt een uiteenzetting van het resultaat 2019 weergegeven.

RESULTAAT 2019					
Omschrijving	Begroot	Werkelijk	Verschil		
Storting in voorzieningen nadelig saldo	€ 1.581.097	€ 2.025.926	€ 444.829	Nadeel	
Winstneming	€ -724.000	€ -1.302.739	€ -578.739	Voordeel	
Totaal:	€ 857.097	€ 723.187	€ -133.910	Voordeel	

Het over 2019 gerealiseerde nadelig bedrijfsresultaat bedraagt € 723.187. Op begrotingsbasis was rekening gehouden met een nadelig resultaat van € 857.097. Dit betekent dat er ten opzichte van de begroting er een voordeel is van € 133.910.

De vrijval van € 200.000 van de reserve Plankosten betekent in 2020 een incidenteel voordeel.

Tegenover het bedrag van € 137.000 voor de uitvoering van het faciliterend grondbeleid staan voor hetzelfde bedrag inkomsten.

Wet arhi

Het voorstel valt onder het financieel toezicht van de wet arhi. De fusiepartners Cuijk en Sint Anthonis hebben kennis genomen van het voorstel en kunnen hiermee instemmen.

Afstemming andere projecten / derden

In de Grondnota is een integrale afstemming gemaakt met de diverse projecten. Per project is er een toelichting opgenomen.

Duurzaamheid

Het toepassen van duurzaamheidseisen bij de diverse ontwikkelingen kan een nadelig financieel effect hebben op het resultaat van de grondexploitaties.

Door de maatregelen die extra ten opzichte van de wettelijk gestelde eisen worden opgelegd, wordt het financieel effect op het resultaat significant nadeliger. Naast andere afwegingen dient er per ontwikkeling een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds duurzaamheid en anderzijds financieel.

Voorlichting

Woningbouwkavels

De beschikbare voorraad bouwkavels is goed vindbaar op de gemeentelijke website en facebook . Promotioneel wordt door middel van gerichte advertenties aangesloten bij evenementen in de gemeente.

Naast inzet t.a.v. de verkoop van woningbouwkavels voor particulieren wordt nadrukkelijk ingezet op het realiseren van projectmatige woningbouw. Met name wordt ruimte geboden aan ontwikkelende bouwbedrijven om in (kleine) series bouwclusters in de gemeentelijke grondexploitaties in te vullen.

Bedrijfskavels

In samenwerking met het bedrijf Cybox uit Boxmeer is een website ontwikkeld gericht op de verkoop van bedrijfskavels. Deze website is qua opbouw dusdanig afgestemd met de gemeente Cuijk dat beide sites in de toekomst probleemloos in elkaar geschoven kunnen worden. De site is sinds het 2^e kwartaal 2018 operationeel.

Daarnaast is de gemeente Boxmeer lid geworden van Health Valley Netherlands, het grootste innovatienetwerk in Life Sciences & Health van Nederland. Via dit netwerk wordt de Health Campus Boxmeer gepromoot en worden potentiële gegadigden benaderd.

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de Grondnota 2020 gemeente Boxmeer en de herziene exploitatieopzetten van de in exploitatie zijnde complexen vast te stellen;
2. het raamkrediet voor de investeringen in de lopende grondexploitaties te verlagen met € 192.674,-;
3. het raamkrediet voor de investeringen in de lopende opstalexploitatie te verlagen met € 26.777,-;
4. de grondprijzen niet aan te passen;
5. een bedrag van € 200.000,- van de reserve Plankosten te laten vrijvallen;
6. een bedrag van € 137.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van faciliterend grondbeleid.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de loco-secretaris, de burgemeester,

A.J.M. Reintjes

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot vaststelling van de Grondnota 2020 gemeente Boxmeer, bijstellen raamkredieten en vaststellen grondprijzen horen de volgende bijlagen:

1. Z/19/701571- D/20/893662 Grondnota 2020 gemeente Boxmeer;
2. Z/19/701571- D/20/890080 Bijlagenboek projecten derden;
3. Z/19/701571- D/20/884670 Raadsbesluit (concept).