

## **Raadsvoorstel**

### ***Agendapunt:***

### **Onderwerp**

Raadsvoorstel grondexploitatie Boschkens - nieuw op te richten complex Venneweg e.o.

<b>Datum voorstel</b>	<b>Datum raadsvergadering</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>Ter inzage</b>
13 juni 2013	17 september 2013		

Aan de gemeenteraad,

### **0. Samenvatting**

De malaise in de woningmarkt heeft ook zijn invloed op de woningbouwproductie in Goirle. Boschkens is het grootste woningbouwproject dat Goirle voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Van de in totaal ca. 800 woningen zijn er inmiddels ruim 380 in Boschkens-Oost gerealiseerd. In Boschkens-West moet nog een groot deel worden ontwikkeld en gebouwd. Om risico's te verminderen is door het college in november 2012 besloten om Fase 4 niet meer in haar totaliteit te ontwikkelen.

### **1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?**

In Boschkens Fase 4 wordt alleen nog het eerste deel van deze fase ontwikkeld. De reeds aangekochte gronden en de bijbehorende boekwaarde van dat deel dat niet meer binnen de grenzen van het exploitatiegebied Boschkens worden ontwikkeld, worden uit de exploitatie gehaald en elders binnen het grondbedrijf ondergebracht. De financiële consequenties en de wijze waarop daarmee wordt omgegaan, wordt in dit voorstel aan uw raad voorgelegd.

### **2. Wat willen we bereiken?**

Er moeten nog ca. 400 woningen worden gebouwd in het project Boschkens. In deze tijd van malaise op de woningmarkt moeten alle zeilen worden bijgezet om ontwikkelaars zo ver te krijgen dat ze gaan verkopen en bouwen. Er is al veel geïnvesteerd in het project Boschkens, momenteel kost het dan ook veel moeite om het eindresultaat positief te houden. Twee keer per jaar wordt de financiële situatie in kaart gebracht en voortdurend wordt gekeken naar het beperken van risico's en de daarbij behorende financiële consequenties.

### **3. Wat gaan we daarvoor doen?**

In 2012 zijn verschillende scenario's onderzocht voor Fase 4. In de bijlage is de verdeling van Fase 4 te zien. Hieruit bleek dat bij het niet realiseren van Fase 4b en 4c, het eindresultaat positief werd beïnvloed. De reden hiervoor is dat nog gronden moesten worden aangekocht en de opbrengsten nog niet zeker waren aan de hand van een overeenkomst. De te verwachten baten waren niet voldoende om de te verwachten kosten op te kunnen vangen. De onzekerheid in de woningmarkt heeft ook meegewogen tot de gemaakte keuze. In Fase 4a zijn nagenoeg alle gronden wel aangekocht en kan worden gestart met de ontwikkeling. Er is door het college dan ook besloten vanwege de risico's en de onzekerheden in de woningmarkt om alleen door te gaan met de

***Ambtelijke bijstand:*** Mw. Drs J. Bolt

**Agendapunt:**

ontwikkeling van Fase 4a. Fases 4b en 4c worden (voorlopig) niet door de gemeente Goirle ontwikkeld, in ieder geval niet binnen de fysieke (exploitatie)grenzen van Boschkens.

Voor de Fases 4b en 4c zijn in het verleden voor een deel gronden aangekocht en kosten gemaakt. Omdat deze fases niet meer worden ontwikkeld binnen Boschkens, is het gerechtvaardigd de gronden en de kosten die hiermee gemoeid zijn uit de grex Boschkens te halen. Voor de grex van Boschkens betekent het dat als de gronden en de bijbehorende boekwaarde van Fase 4b en 4c niet uit de exploitatie wordt gehaald, het eindresultaat van de grex negatiever wordt ofwel bijna op € 0,00 uitkomt. Dit soort maatregelen zijn nodig om het project boven water te houden.

De gronden en de boekwaarde hebben een waarde van totaal € 1.470.086,00 voor Fase 4b en 4c. Door deze gronden en boekwaarde uit Boschkens te halen worden de risico's binnen Boschkens behoorlijk beperkt. Er zijn verschillende (financiële) mogelijkheden om met deze boekwaarde om te gaan, deze worden hieronder toegelicht:

1. De gronden en de boekwaarde worden overgeheveld naar een nieuw te benoemen Z-complex Venneweg e.o. Dit kan met de verwachting dat er binnen 7 tot 10 jaar woningbouw zal worden ontwikkeld. Er is immers wel een globaal bestemmingsplan welke een woonbestemming toelaat. De toe te berekenen rente á € 58.000,00 per jaar wordt niet toegerekend aan het complex, maar komt ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf (hierna: ARG). In het geval dat het 7 tot 10 jaar duurt voordat het complex weer in exploitatie komt is dit een last van € 406.000,00 tot € 580.000,00 die de ARG zoals nu voorzien kan dragen.
2. Er kan ook voor voorgaande optie worden gekozen, maar daarbij de toe te rekenen rente wel ten laste brengen van het complex. Dit zou betekenen dat rente op rente wordt doorberekend. Dit maakt een eventuele toekomstige ontwikkeling van de locaties moeilijk. Het doorvoeren van rente op rente zou over een periode van 10 jaar een stijging van de boekwaarde tot € 2.129.000,00 betekenen.
3. Wordt het project de komende 10 jaar niet ontwikkeld en pas na 2021 opgepakt, dan moeten de gronden tegen een reële waarde worden opgenomen á € 6,00 / m<sup>2</sup> (landbouwgrond) in het complex. De reeds aangekochte gronden betreffen in totaal 15.000 m<sup>2</sup>. Dit zou betekenen dat de totale waarde € 90.000,00 zou zijn. De resterende boekwaarde á € 1.380.000,00 (komt voort uit € 1.407.086,00 - € 90.000,00) zou moeten worden afgeboekt en opgevangen door de Algemene Reserve Grondbedrijf. Op dat moment komt de Algemene Reserve Grondbedrijf met € 3.069.000 - € 1.380.000,00 = € 1.689.000,00 onder de verplichte grootte van € 2.000.000,00. Dat betekent dat er een bedrag á € 311.000,00 moet worden voorzien uit de Algemene Weerstandsreserve.

Het voorstel luidt om de boekwaarde á € 1.470.086 van de aangekochte gronden en de bijbehorende kosten uit Boschkens Fase 4b en 4c over te hevelen naar een nieuw op te zetten Z-complex genaamd Venneweg e.o. in het grondbedrijf conform optie 1.

De volgende afwegingen zijn hiervoor gemaakt:

- a. de ontwikkeling van de gronden worden niet meer binnen het project Boschkens opgepakt en vallen buiten de fysieke grenzen van de exploitatie;
- b. het overhevelen van de gronden en boekwaarde verkleint het risico binnen Boschkens;

**Agendapunt:**

- c. het is te voorzien dat de grond binnen een periode van 10 jaar wordt (her)ontwikkeld. Momenteel rust een globaal bestemmingsplan op de locaties met een 'door burgemeesters en wethouders uit te werken woonbestemming';
- d. de aankopen zijn al gerealiseerd, en hiermee heeft de gemeente in beide fases bij eventuele toekomstige ontwikkelingen haar regiefunctie zeker gesteld.

De gronden en de boekwaarde wordt in een nieuw complex overgeheveld met de verwachting dat er binnen 7 tot 10 jaar woningbouw zal worden ontwikkeld. Er is immers wel een globaal bestemmingsplan welke een woonbestemming toelaat. Met de aanvulling dat in november 2015 (of zoveel eerder als noodzakelijk wordt geacht) wordt geëvalueerd hoe de stand van zaken van de projecten binnen het grondbedrijf is en of dat noodzaakt tot het eventueel afboeken van de boekwaarde. In 2014 en 2015 worden er ook een aantal projecten afgerond en kan worden gekeken of dat er projecten zijn met een dusdanig positieve eindwaarde, dat een deel van de boekwaarde al kan worden afgeboekt.

#### **4. Wat mag het kosten?**

Doordat de gronden en de boekwaarde uit Boschkens worden gehaald, wordt de grex van Boschkens positief beïnvloedt:

	Contante waarde per 1 januari 2013	Eindwaarde per 31 december 2021
Resultaat Boschkens inclusief gronden en boekwaarde Fase 4b en 4c	- € 333.077,00	- € 474.009,00
Resultaat Boschkens exclusief gronden en boekwaarde Fase 4b en 4c	€ 1.137.602,00	€ 1.618.000,00

Belangrijk te vermelden is dat er naast deze investering in gronden al veel andere investeringen in Boschkens zijn gemaakt. Het kost veel moeite om het eindresultaat op pijl te houden. De overheveling van de gronden en boekwaarde is hiervan één maatregel.

De gronden en de boekwaarde van € 1.470.086,00 worden overgeheveld naar een nieuw Z-complex Venneweg e.o. Over dit complex wordt wel rente berekend. De toe te berekenen rente á € 58.000,00 per jaar wordt niet toegerekend aan het complex, maar komt ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf (hierna: ARG). In het geval dat het 7 tot 10 jaar duurt voordat het complex weer in exploitatie komt is dit een last van € 406.000,00 tot € 580.000,00 die de ARG zoals nu voorzien kan dragen.

Bij de berekening van de ratio weerstandsvermogen moet de helft van de post strategische aankopen, waaronder het nieuwe Z-complex zal vallen, van de ARG worden afgetrokken. Daarna wordt gekeken naar de risico's en wordt de ratio berekend. (conform nota grondbeleid en nota risico's en weerstandsvermogen). Deze berekening is gemaakt en de ratio komt nog steeds uit op 1,59. De eis is dat deze tussen 1,0 en 1,4 zal liggen. Dit duidt nog steeds op een gezonde financiële situatie. De berekening is hieronder toegevoegd.

**Agendapunt:**

**Berekening ratio weerstandsvermogen**

**Algemene reserve grondexploitatie** 3.069.000

**Geprognosticeerd resultaat complexen  
grondexploitatie (echter pas na 90% realisatie)** 0

**50% van de boekwaarde van de strategische aankopen** 1.066.000

**Beschikbare weerstandscapaciteit** 2.003.000

**Benodigde weerstandscapaciteit 60%  
(niet alle risico's tegelijkertijd) van**

2.104.225 (= afgeronde totaal van alle  
risico's) 1.261.000

**De ratio weerstandsvermogen bedraagt:** 2.003.000  
1.261.000

1,59
------

**5. Communicatie en participatie / inspraak**

n.v.t.

**6. Vervolgtraject besluitvorming**

n.v.t.

**7. Fatale beslisdatum**

n.v.t.

**8. Voorstel**

1. De gronden en bijbehorende boekwaarde uit Fase 4b en 4c á € 1.470.086,00 uit Boschkens, die bestemd waren voor woningbouw binnen Boschkens, op te nemen in een nieuw te benoemen complex Venneweg e.o.
2. De toe te rekenen rente aan deze boekwaarde ten laste brengen van de Algemene Reserve Grondbedrijf.
3. In november 2015 (of zoveel eerder als noodzakelijk wordt geacht) wordt een evaluatie gehouden en bezien of dat noodzaakt tot het eventueel afboeken van de gronden en de boekwaarde.

***Agendapunt:***

burgemeester en wethouders van Goirle

mevrouw M.G. Rijsdorp, burgemeester  
de heer J.M. Tromp, secretaris

**Agendapunt:**

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-09-2013;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 17-09-2013;

gelet op de Gemeentewet;

**b e s l u i t :**

1. De gronden en bijbehorende boekwaarde uit Fase 4b en 4c á € 1.470.086,00 uit Boschkens, die bestemd waren voor woningbouw binnen Boschkens, op te nemen in een nieuw te benoemen complex Venneweg e.o.
2. De toe te rekenen rente aan deze boekwaarde ten laste brengen van de Algemene Reserve Grondbedrijf.
3. In november 2015 (of zoveel eerder als noodzakelijk wordt geacht) wordt een evaluatie gehouden en bezien of dat noodzaakt tot het eventueel afboeken van de gronden en de boekwaarde.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 17-09-2013

, de voorzitter

, de griffier