

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

Grondexploitatie Boschkens en Heisteeg

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
28 januari 2014	11 maart 2014		

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

De grondexploitaties (hierna: grex) binnen het grondbedrijf worden jaarlijks tweemaal herzien. Indien uit deze herzieningen zaken voortkomen waarvoor een besluit van de raad benodigd is, wordt een voorstel gedaan.

Dit voorstel behelst twee onderwerpen: een voorstel om geen verdere bijdrage vanuit Boschkens voor de bestemmingsreserves te doen alsmede een voorstel tot het treffen van voorzieningen voor het te verwachten negatieve eindresultaat van de grexen Boschkens en Heisteeg.

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

Algemeen

Aan de plannen voor Boschkens en Heisteeg liggen geactualiseerde grexen per 1-11-2013 ten grondslag. De grexen zijn opgebouwd uit reeds gemaakte kosten en opbrengsten (boekwaarden) en nog te realiseren kosten en opbrengsten.

Boschkens

Op dit moment is voor de grex een tekort berekend van € 1.314.072,00 negatief (op eindwaarde 31-12-2022). Ten opzichte van de grex die is vastgesteld in juni 2013 is dit een daling van ca. € 3,0 mln. op eindwaarde. Deze daling is mede ontstaan door de malaise op de woningmarkt. Om deze reden is onlangs een strategische sessie gehouden over Boschkens waarbij zowel de kosten- als de opbrengstenkant aan de orde zijn geweest. De huidige woningmarkt maakt dat het maken van afspraken met ontwikkelaars moeilijker is dan in het verleden. Voor ontwikkelaars is het moeilijk om reeds gemaakte afspraken na te komen. Ook is het nodig de opbrengstverwachting naar beneden bij te stellen. Dat terwijl de boekwaardes aan de kostenkant steeds blijven oplopen door o.a. de renteteller, maar ook door het steeds wijzigen en aanpassen van plannen aan de huidige markt. Daar waar in Boschkens-Oost in één keer bouw- en woonrijp kon worden gemaakt (voor ca. 380 woningen), worden in Boschkens-West steeds kleinere fases opgepakt (voor ca. 30 woningen). De steeds kleiner wordende faseringen van het bouw- en woonrijp maken, zorgen voor fors meer kosten.

Ambtelijke bijstand: Mw. Drs J. Bolt

Agendapunt:

Heisteeg

Eind 2012 zijn de gemeentelijke kavels voor het project Heisteeg in de verkoop gegaan. Er was veel belangstelling voor de gemeentelijke kavels, maar veel belangstellenden hadden problemen met de verkoop van de bestaande woning of financiering van de nieuwe woning. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de definitieve verkoop van 4 kavels en 1 kavel onder voorbehoud van financiering. Mede gelet op het verkooptempo, worden de totale grondopbrengsten neerwaarts bijgesteld. Dit komt met name door de langere doorlooptijd en de daardoor oplopende renteteller. De grondverkoop aan de ontwikkelaar zijn ook later in de tijd gepland, hierdoor komen de opbrengsten later.

In juni 2013 was het resultaat van de grex op eindwaarde € 8.891,00 positief per 31-12-2018, in de herziening van november 2013 wordt het resultaat op eindwaarde € 36.917,00 negatief per 31-12-2018.

2. Wat willen we bereiken?

Met de twee woningbouwprojecten willen we voorzien in woningbehoefte in zowel Riel als Goirle. Bovendien is inmiddels zoveel geïnvesteerd in de projecten dat het van belang is om deze ook af te ronden.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Boschkens

Aan de kostenkant is een bijdrage aan de gemeentelijke reserves meegerekend. In totaal stond er een bijdrage aan reserves gepland van € 1,4 mln. in Boschkens. Er staat nog ca. € 750.000,00 geraamd in de grex van Boschkens-West voor de reserves. In Boschkens-Oost is al een afdracht gedaan van ca. € 650.000,00. Het betreft de volgende reserves:

- Bestemmingsreserve Groen: deze reserve is ingesteld om de uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag dat ten koste gaat van het buitengebied, te compenseren met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.
Het project Boschkens behoort niet direct tot het buitengebied, daarnaast worden er investeringen gedaan binnen het project aan o.a. boscompensatie en hoogwaardige groenaanleg in de wijk. Bovendien is vanuit Boschkens is reeds voor ca. € 40.000,00 bijgedragen aan de reserve groen.
- Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen: De profijt hebbende exploitatiegebieden naar rato een financiële bijdrage laten leveren aan de bovenwijkse voorzieningen in de gemeente Goirle. Deze reserve kan aangewend worden voor gebouwde en opgebouwde (semi-) openbare voorzieningen zoals (compensatie) groen, water (aan te passen) infrastructuur of sociaal maatschappelijke functies waarvan de kosten op basis van profijt deels toe te rekenen zijn aan het exploitatie gebied. In 2011 is de reserve aangewend voor het aanpassen van het Kloosterplein.
Vanuit Boschkens-Oost is reeds ca. € 450.000,00 gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen. Alle voorzieningen zoals infrastructuur die benodigd zijn voor de ontwikkeling van Boschkens worden al uit de grondexploitatie gefinancierd, zoals de aanleg van rotondes en fietspaden.
- Bestemmingsreserve verfraaiing gemeente: Ter dekking van uitgaven die voortvloeien uit de toepassing van de Nota Kunst en cultuurbeleid van de gemeente
In Boschkens is reeds ca. € 160.000,00 aan kunst uitgegeven, hiermee is onder andere het kunstwerk 'de echo van de vorm' gerealiseerd.

Agendapunt:

De accountant heeft hierover bij de voorgaande herzieningen al aangegeven dat met het storten in reserves naar zijn oordeel winsten worden genomen, en een bestemming aan de winsten wordt gegeven. Als er sprake is van een verliesgevend complex kan er geen winst worden genomen. Zodoende is het storten in de reserves dan ook niet geoorloofd. Om dit te voorkomen wordt u voorgesteld op dit moment geen rekening te houden met een bijdrage voor deze reserves vanuit Boschkens. Bij de doorrekening van de grexen wordt primair wel rekening gehouden met de bijdrage aan de genoemde reserves, maar bij een tekort wordt niet bijgedragen aan de reserves.

Toch zijn er nog een aantal andere zaken waar binnen Boschkens financiële kansen zijn te benoemen. In een van de volgende herzieningen wordt hier nader naar gekeken:

- Boschkens is een ruim opgezette wijk. We gaan kijken of er een efficiëncyslag mogelijk is in de verhouding uitgeefbaar - openbare ruimte.
- Uw raad heeft bepaald dat 25% van het totaal aantal woningen binnen een project in de goedkope koop / sociale huur categorie moet worden gebouwd. Met name voor sociale huur geldt dat hiervoor een veel lagere grondwaarde te behalen is dan bij andere type woningen. Deze grondprijs is niet toereikend voor de kostprijs van de kavels. Momenteel is in Goirle de maximumprijs voor goedkope woningen € 175.000,00 v.o.n., terwijl regionaal de grens van € 185.000,00 wordt aangehouden. Mocht uw raad overwegen de grens naar € 185.000,00 aan te passen, heeft dat drie mogelijke voordelen:
 1. De doelstellingen van 25% goedkoop / sociale huur worden makkelijker gehaald (zelfs 33%);
 2. We sluiten aan bij de regionale afspraken en zo ontstaat er uniformiteit in de regio;
 3. Er ontstaat een positief effect op de grondwaarde van goedkope woningen.

Heisteeg

In Heisteeg is het zaak om de verkoop van kavels te bevorderen. Het eerste deel van de verkoop is door de gemeente zelf opgepakt, nu is voor de verdere verkoop een makelaarskantoor ingeschakeld om de verkoop te stimuleren en een grotere regio te bereiken. Verder zijn er ook nog tweekappers gepland, welke worden gebouwd door een ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar worden nu nadere afspraken gemaakt over de voorwaarden.

4. Wat mag het kosten?

Boschkens

Door op dit moment geen bijdrage aan de reserves uit het project Boschkens te doen, komt de grex uit op een negatief resultaat op eindwaarde per 31-12-2022 van € 232.000,00 negatief.

Heisteeg

In juni 2013 was het resultaat van de grex op eindwaarde € 8.891,00 positief per 31-12-2018, in de herziening van november 2013 wordt het resultaat op eindwaarde € 36.917,00 negatief per 31-12-2018.

Algemeen

Als een exploitatie negatief sluit dient daarvoor een voorziening te worden getroffen. Afwikkeling vindt vervolgens plaats door afboeking ten laste van de voorziening. De hoogte van de benodigde voorziening wordt jaarlijks bij de jaarrekening opnieuw beoordeeld. Het voorstel luidt om een voorziening te treffen ter grootte van

Agendapunt:

€ 232.000,00 voor Boschkens en € 37.000,00 voor Heisteeg. Deze worden gedekt uit de algemene reserve grondexploitatie.

Mochten er zich gedurende het verloop van het project Boschkens of Heisteeg wijzigingen voordoen in het geprognosticeerde eindresultaat dan zullen de financiële effecten hiervan (in positieve dan wel negatieve zin) verrekend worden met de algemene reserve grondexploitatie.

5. Communicatie en participatie / inspraak

N.v.t.

6. Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

7. Fatale beslisdatum

N.v.t.

8. Voorstel

1. Op dit moment geen rekening te houden met bijdrage aan de reserves (bovenwijkse voorzieningen, groen en verfraaiing gemeente) vanuit het project Boschkens;
2. Een voorziening Boschkens te nemen ter grootte van € 232.000,00 als te verwachten exploitatieverlies van het project Boschkens;
3. Een voorziening Heisteeg te nemen ter grootte van € 37.000,00 als te verwachten exploitatieverlies van het project Heisteeg;
4. De voorzieningen worden getroffen uit de algemene reserve grondexploitaties.

burgemeester en wethouders van Goirle

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

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 04-02-2014;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 19-02-2014;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Op dit moment geen rekening te houden met bijdrage aan de reserves (bovenwijkse voorzieningen, groen en verfraaiing gemeente) vanuit het project Boschkens;
2. Een voorziening Boschkens te nemen ter grootte van € 232.000,00 als te verwachten exploitatieverlies van het project Boschkens;
3. Een voorziening Heisteeg te nemen ter grootte van € 37.000,00 als te verwachten exploitatieverlies van het project Heisteeg;
4. De voorzieningen worden getroffen uit de algemene reserve grondexploitaties.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 11-03-2014.

, de voorzitter

, de griffier