

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Piet Poos
Onderwerp Raadsinformatiebrief herziening grondexploitaties voorjaar 2020
Datum 07-07-2020

Kennisnemen van

De herziening van de grondexploitaties van Boschkens en Heisteeg van het voorjaar 2020.

Inleiding

Met de gemeenteraad is afgesproken dat alle grondexploitaties twee keer per jaar worden herzien. In juni van het boekjaar ten behoeve van het opstellen van de begroting voor het daaropvolgende jaar. En in januari/februari ten behoeve van het opstellen van de jaarrekening. Nu ligt de herziening van het voorjaar 2020 voor.

De laatste herziening dateert van het najaar 2019. Bij de herziening in het voorjaar 2019 heeft het college winst genomen over het boekjaar 2018 volgens de zogenaamde POC-methode (Percentage of completion). Dit is conform de richtlijnen BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

De winstneming per project in 2019 is hieronder te zien:

	Heisteeg	Boschkens
Winstneming jaarrekening 2019	€ 0,00	€ 375.277,00

Omdat de jaarcijfers van 2019 zijn verwerkt, wordt bij deze herziening van de grondexploitaties winst genomen volgens de POC-methode.

In deze raadsinformatie komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde. Eerst wordt ingegaan op de afzonderlijke grondexploitaties van Heisteeg en Boschkens. Daarna wordt ingegaan op het weerstandvermogen en de stand van algemene reserve grondexploitatie.

Grondexploitatie Heisteeg

In Heisteeg zijn alle opbrengsten gerealiseerd, er worden alleen nog ambtelijke plankosten gemaakt en kosten die verband houden met (onvoorziene) werkzaamheden voor het woonrijp maken en de daaropvolgende onderhoudsperiode.

Saldo van grondexploitatie.

Het saldo van de grondexploitatie op einddatum 31 december 2020 bedraagt circa € 20.380,00 nadelig. De Netto Contante Waarde op 1 januari 2020 bedraagt circa € 19.981,00 nadelig. Het verschil met de vorige herziening komt omdat in het kader van het woonrijp maken en het

onderhoud daarna, extra kosten worden verwacht. Het woonrijp maken start in 2020. De eerder nog voorziene herverkaveling en tevens verdichting van kavels aan de Dorpsstraat van de percelen in Heisteeg van Ruimte voor Ruimte gaat niet door. De daarmee samenhangende geraamde kosten zijn komen te vervallen.

Aangezien de grondexploitatie nu sluit met een nadeel van € 20.380,00 moet dit nadeel worden voorzien. We hebben hiervoor een voorziening getroffen en deze gedekt uit de algemene reserve grondexploitatie.

Grondexploitatie Boschkens

Boschkens bestaat uit verschillende fases, welke in verschillende stadia verkeren. Om die reden worden de wijzigingen per fase toegelicht.

Boschkens-Oost Fases 1 t/m 3

De wijk Boschkens-Oost is gereed. Er dient alleen nog een aantal afrondende zaken plaats te vinden zoals boscompensatie. Daarnaast is het laatste gedeelte van fase 3b nog woonrijp gemaakt. Deze werkzaamheden zijn in 2019 afgerond.

Het project is nog niet geheel afgerond ten aanzien van het warmte koude systeem (hierna: WKO) in Boschkens-Oost. In 2018 is het systeem door Eneco overgedragen aan Eteck. De gemeente faciliteert de bewoners overleggen en heeft daarover gesprekken met Eteck. Hiervoor zijn kosten geraamd.

Boschkens-West Fase 4

Fase 4a is in 2019 geheel woonrijp gemaakt.

In fase 4c worden gesprekken gevoerd met Houtepen over de realisatie van ca. 22 woningen. De gemeentelijke gronden in fase 4c zijn in 2016 al toegevoegd aan de grondexploitatie. Nu kunnen daar ook opbrengsten tegenover worden gesteld. Met Houtepen is ambtelijk overeenstemming over de hoogte van de exploitatiebijdrage voor het project. De verkoop van gemeentelijke gronden aan Houtepen zijn uit onderhandeld. In de grondexploitatie is wel al een opbrengst geraamd.

De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die recentelijk is ondertekend door de ontwikkelaar.

Boschkens-West Fase 5

De woningbouw in fase 5 a t/m d is nagenoeg gereed. Hier wordt de laatste werkzaamheden verricht voor het woonrijp maken.

Voor fase 5 e zijn in 2019 de gronden overgedragen aan de ontwikkelaar en daarmee zijn alle gronden van fase 5 betaald. Dit is verwerkt in deze herziening van de grondexploitatie.

De ontwikkelaar heeft inmiddels alle woningen in fase 5 e verkocht. Intussen is ook de bouw van deze woningen in volle gang.

Momenteel wordt in fases gewerkt aan het woonrijp maken van fase 5. De damwanden worden gefaseerd afgewerkt met schanskorven. Ook wordt er gewerkt aan de aanleg van een oeverwaluwand, een verplichting vanuit het bestemmingsplan.

Boschkens-West Fase 6

Alle gronden in Boschkens fase 6 zijn verkocht. Het gehele gebied is inmiddels woonrijp gemaakt.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat nog een geluidsmuur wordt gerealiseerd. En in de afspraken met Tilburg over Boschkens en T58 zit een door Goirle aan te leggen ecologische zone en een brug over deze ecologische zone. De ecologische zone is al op hoogte gebracht, maar moet nog worden aangeplant.

De brug en geluidsmuur zijn medio 2019 gebouwd en opgeleverd. Hierdoor ontstaat een wandelroute rondom de Surfplas. Ook met deze kosten is rekening gehouden in de grondexploitatie.

Boschkens-West Fase 7

De deelexploitatie voor Boschkens fase 7 is in december 2017 in verband met een gewijzigde verkaveling aangepast. Begin 2018 heeft het college een aangepast plan vastgesteld, waarbij een gedeelte van het perceel niet wordt uitgegeven maar bestemd wordt als openbaar bos i.v.m. de aanwezigheid van waardevolle bomen. Het verkavelingsplan is het afgelopen jaar meermalen akoestisch doorgerekend, met name het meest noordelijk gedeelte is akoestisch belast.

Eind 2018 is het projectteam tot de conclusie gekomen dat dit noordelijk gedeelte niet geschikt is voor de uitgifte van vrije kavels. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen moet er naar een projectmatige oplossing worden gezocht. Dit moet nog aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd.

Deze keuze heeft grote consequenties voor de grondopbrengsten. In deze herziening van de grondexploitatie is geanticipeerd op het collegebesluit en zijn de gevolgen van deze keuze al meegenomen. Dit betekent een forse verlaging van het eindresultaat. Omdat het effect hiervan direct is meegenomen, kan het risico ten opzichte van de vorige exploitatie worden verlaagd.

In april 2018 is gestart met de sloop van de gebouwen. Ondanks zorgvuldige asbestrapporten bleek toch meer asbest aanwezig te zijn dan verwacht. Dit heeft enerzijds voor vertraging gezorgd en anderzijds voor meerkosten vanwege meer asbestsaneringen. De sloop is begin 2019 afgerond. Alle extra kosten zijn in deze grondexploitatie verwerkt.

Op de planlocatie staan 10 woningen, die eigendom zijn van de gemeente. Het college heeft besloten deze woningen vooralsnog, niet te slopen, maar - in afwachting van de plannen - tijdelijk te verhuren. Drie van de woningen zijn verhuurd aan Sterk Huis. Leystromen ondersteunt de gemeente bij de verhuur. Kosten en opbrengsten van deze verhuur zijn in de grondexploitatie meegenomen. Het saldo daarvan is positief.

Boschkens grex totaal

Het overgrote deel van de ontwikkelingen in Boschkens gaat richting afronding. Hierdoor worden opbrengsten en uitgaven steeds zekerder en nauwkeuriger. Daardoor nemen de risico's af. Ook zijn

de planontwikkelingskosten daar waar mogelijk afgeraamd en kunnen bepaalde kosten worden geschrapt. Boschkens fase 7 blijft een onzekere factor, waardoor de budgetten enigszins ruim zijn geraamd en de opbrengsten voorzichtig zijn ingeschat.

Het eindresultaat van de grondexploitatie op eindwaarde kan met de herziening worden bijgesteld van € 2.455.357,00 naar € 3.590.541,00 positief per 31-12-2025. Op startwaarde is dit € 3.188.384,00 per 1 januari 2020.

Dit is een stijging van bijna 1,135 miljoen ten opzichte van de vorige actualisatie op eindwaarde.

Tussentijdse winstneming Boschkens

Gelet op bovenstaande cijfers moet er volgens de POC-methode thans een winst worden genomen van € 375.277,00.

Risico's

Voor deze herziening van Boschkens zijn wederom alle risico's in beeld gebracht. Ten behoeve van deze herziening is beoordeeld of de risico's nog aanwezig zijn, of dat alle aannames nog juist zijn en of er nog nieuwe risico's zijn bijgekomen.

Risico's grondexploitatie Boschkens

Voor de resterende looptijd van Boschkens worden de volgende risico's gedefinieerd:

1. Onderhandeling concessieovereenkomst WKO Eteck

In fase 1-3 is een warmte-koude-opslag voorzien. Met Eteck is een onderhandeling gaande over een concessieovereenkomst met betrekking tot de WKO. Mochten we hier niet uitkomen dan leidt dit tot meerkosten.

2. Bestemmingsplan fase 4c niet onherroepelijk, geen grondverkoop Houtepen

Het bestemmingsplan van fase 4c is nog niet onherroepelijk. Als het bestemmingsplan uiteindelijk niet in werking kan treden kan de realisatie van de woningen niet doorgaan. Er kunnen dan geen opbrengsten voor de 22 woningen van Houtepen worden gerealiseerd.

3. PFAS in de grond (fase 5)

Sinds juli 2019 moet alle grond die wordt afgevoerd gekeurd worden op PFAS. In fase 5 zijn nog niet alle civieltechnische werkzaamheden voltooid. Mogelijk moet grond afgevoerd worden wat meerkosten geeft.

4. Geluidsmaatregelen A58 en Tilburgseweg

De woningen in fase 7 liggen in een geluidszone. Vooralsnog wordt in de grondexploitatie gerekend met geluidswerende maatregelen die in de bebouwing kunnen worden opgelost. Mocht dit ontoereikend zijn dan dient een geluidsscherm te worden gerealiseerd.

5. PFAS in de grond (fase 7)

Sinds juli 2019 moet alle grond die wordt afgevoerd gekeurd worden op PFAS. In fase 7 zijn nog geen civieltechnische werkzaamheden voltooid. Mogelijk moet er grond afgevoerd worden wat meerkosten geeft.

6. Hogere plankosten als gevolg van vertraging door stikstofproblematiek

Voor de woningen in fase 7 moeten nog berekeningen gemaakt worden in het kader van de Stikstofdepositie. Dit kan pas als het programma nader uitgewerkt is. Als uit de berekeningen blijkt

dat teveel stikstof wordt uitgestoten door de bouw, dan loopt het project vertraging op. Rekening wordt gehouden met 2 jaar aan vertraging en enkele onderzoekskosten.

7. Nieuwe verkaveling

De verkaveling van fase 7 staat nog niet vast. Voor de uiteindelijke invulling van het programma zijn nog studies gaande. Een variant met meer ruimte voor patio-woningen is doorgerekend.

8. Afzetrisico (vertraging) kavels fase 7

Het programma van fase 7 omvat patio-woningen van een specifieke typologie. Er lijkt markt voor deze woningen, maar dit moet nog wel 'bewezen' worden. Als de afzet van deze woningen tegenvalt is er sprake van vertraging. Drie jaar vertraging leidt tot hogere plankosten.

Deze risico's zijn geanalyseerd en gecalculeerd. Door deze risico's te vermenigvuldigen met de kans van optreden komt de totale berekening van de risico's uit op afgerond € 1,61 mln.

Beheersmaatregelen

Nadat de risico's zijn geïdentificeerd, geanalyseerd en gekwantificeerd is het nodig om aan te geven welke beheersmaatregelen worden getroffen. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

Om de financiële schade van vertraging te kunnen beperken wordt de woningmarkt nauwlettend in de gaten gehouden door periodieke monitoring. Hierdoor kan ingespeeld worden op ontwikkelingen en kan het aanbod eventueel worden aangepast.

Tabel 1: Beheersmaatregelen Boschkens

Fase	Omschrijving	Beheersmaatregel
1-3	Onderhandeling concessieovereenkomst WKO Eteck	Sturen op kostenbeheersing in onderhandelingen met Eteck
4	Bestemmingsplan fase 4c niet onherroepelijk, geen grondverkoop Houtepen	n.v.t
5	PFAS in de grond	Onderzoeken of grond intern (fase 7) gebruikt kan worden
7	Geluidsmaatregelen A58 en Tilburgseweg	Geluidswerende maatregelen zoveel mogelijk binnen bebouwing oplossen
7	PFAS in de grond	Onderzoeken of grond intern gebruikt kan worden (gesloten grondbalans)
7	Hogere plankosten als gevolg van vertraging door stikstofproblematiek	n.v.t.
7	Nieuwe verkaveling	Besluit van College en Raad
7	Afzetrisico (vertraging) kavels fase 7	In vroeg stadium nader marktonderzoek doen en lijsten van geïnteresseerden aanleggen.

Weerstandvermogen

De totale som van de risico's in relatie tot het aanwezige weerstandvermogen voldoet aan de eisen die daaraan door de nota Weerstandvermogen en risicomanagement worden gesteld. Zie hiervoor de onderstaande berekening. Volgens de nota Weerstandvermogen en risicomanagement dient deze minimaal 1,0 - 1,4 te zijn.

Berekening weerstandsvermogen

1 Stand algemene reserve grondexploitatie per 31-12-2019	4.131.750
2 Geprognosticeerd resultaat complexen grondexploitatie	0
3 Beschikbare weerstandscapaciteit (1+2)	4.131.750
60% geschatte risico's voor de komende jaren (claims),	
4 Zijnde de benodigde weerstandscapaciteit	1.610.000
5 Ratio weerstandsvermogen (3/4)	2,57

Wanneer het weerstandsvermogen tussen de 1 tot 1,4 maal (ratio) groter is dan de benodigde weerstandscapaciteit wordt gesproken van een gezond of ruim voldoende weerstandsvermogen. Gelet op de uitkomst is sprake van een goed gezond weerstandsvermogen.

Vervolg

De bovenstaande verplichte winstneming van Boschkens is al verwerkt in de jaarrekening 2019. De eerstvolgende herziening van de grondexploitaties zal worden opgesteld in het komend najaar.

Communicatie

De informatie uit deze herziening is al gedeeld met de gemeentelijk accountant.

Bijlagen

Niet van toepassing.
