

## **Raadsinformatiebrief**

*Aan* Raad  
*Portefeuillehouder* Liselotte Franssen  
*Onderwerp* Herziening grondexploitaties voorjaar 2022  
*Datum* 12-04-2022

---

### **Kennisnemen van**

De herziening van de grondexploitaties van de Boschkens van het voorjaar 2022.

### **Inleiding**

Met de gemeenteraad is afgesproken dat de grondexploitatie twee keer per jaar worden herzien. In juni van het boekjaar ten behoeve van het opstellen van de begroting voor het daarop volgende jaar en in januari/februari ten behoeve van het opstellen van de jaarrekening.

Nu ligt de herziening van het voorjaar 2022 voor, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de jaarrekening 2021.

De laatste herziening dateert van het voorjaar 2021. Bij die herziening heeft het college winst genomen over het boekjaar 2020 volgens de zogenaamde POC-methode (Percentage of completion). Dit is conform de richtlijnen BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording).

De winstneming in 2021 is hieronder te zien:

	<b>Boschkens</b>
Winstneming jaarrekening 2021	€ 38.323

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

### **Grondexploitatie Boschkens**

De 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 blijven er kwesties spelen rondom 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 gereed.

In fase 4c is een overeenkomst gesloten met Houtepen over de realisatie van ca. 22 woningen. De verkoop van gemeentelijke gronden aan Houtepen is in de grondexploitatie meegenomen. De ontwikkelaar is inmiddels begonnen met het bouwrijp maken van het plan.

#### ***Boschkens-West Fase 5***

Het woonrijp maken in fase 5a t/m e is gereed. Er dient alleen nog groenaanleg te worden verricht.

#### ***Boschkens-West Fase 6***

Fase 6 is gereed.

#### ***Boschkens-West Fase 7***

De deelexploitatie voor Boschkens fase 7 is in december 2017 in verband met een gewijzigde verkaveling aangepast. Begin 2018 heeft uw college een aangepast plan vastgesteld, waarbij een gedeelte van het perceel niet wordt uitgegeven maar bestemd wordt als openbaar bos in verband met 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. Er is inmiddels een nieuw verkavelingsvoorstel aan het college ter besluitvorming voorgelegd, maar het college heeft dit voorstel aangehouden met enkele vragen.

Er wordt een afwegingsnotitie opgesteld waarbij meerdere opties worden onderzocht.

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.

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 tot 31 mei 2022. 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 € 4.253.835 naar € 3.547.357 positief per 31-12-2026. Op startwaarde is dit € 3.213.168 per 1 januari 2022.

Dit is een daling van € 706.478 ten opzichte van de vorige actualisatie op eindwaarde.

### ***Tussentijdse winstneming Boschkens***

Gelet op bovenstaande cijfers moet er volgens de POC-methode nu een winst worden genomen van € 38.323.

Overeenkomstig de Nota grondbeleid is het uitgangspunt dat de winstneming wordt toegevoegd aan het jaarresultaat van de jaarrekening. Deze winst zou normaal gesproken worden toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitatie. Echter gelet op de hoogte van deze reserve en de hoogte van de algemene vrije reserve van de gemeente (AWR) wordt de storting in de algemene reserve grondexploitatie achterwege gelaten.

### ***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.

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. Terugkomst en opnieuw bestrijden Japanse Duizendknoop***

In fase 5 is de aanwezigheid van de plant Japanse Duizendknoop geconstateerd. Door zijn sterke groeikracht kan het zijn dat inheemse plantensoorten verdrongen worden. Zo kan deze plant een gevaar zijn voor de biodiversiteit in het gebied. Daarnaast kan deze plant de fundering van woningen aantasten. Hierdoor moet de plant bestreden worden. Hier is een kostenpost voor opgenomen in de grondexploitatie. Het risico betreft de terugkeer van de plant en dus het opnieuw moeten bestrijden hiervan.

#### ***3. Vervanging riolering Roerdomp***

In fase 5 is een stuk riolering aangetroffen dat vervangen moet worden. Het is nog onzeker of dat de aannemer of dat de gemeente verantwoordelijk is voor deze kosten.

#### *4. Geluidsmaatregelen A58 en Tilburgseweg*

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

#### *8. Afzetrisico (vertraging) kavels fase 7*

Het programma van fase 7 omvat patiowoningen 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.

#### *9. Lagere opbrengst wegvallen vrije kavels in woonprogramma*

Het woonprogramma in fase 7 is nog niet vastgesteld. Een van de risico's is lagere opbrengsten vanwege het vervangen van de vijf vrijstaande kavels door betaalbare rij- en hoekwoningen. Dit verschil in opbrengst kan aardig oplopen. Met de kans dat het gebeurt meegenomen zal dit kunnen leiden tot lagere grondopbrengsten in fase 7.

### *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
5	Terugkomst en opnieuw bestrijden Japanse Duizendknoop	Goede monitoring van mogelijke terugkeer en aanwezigheid Japanse Duizendknoop na verwijderen
5	Vervanging riolering Roerdomp	n.v.t.
7	Geluidsmaatregelen A58 en Tilburgseweg	Geluidswerende maatregelen zover 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 of Raad
7	Afzetrisico (vertraging) kavels fase 7	In vroeg stadium nader marktonderzoek doen en lijsten van geïnteresseerden aanleggen.
7	Lagere opbrengst wegvallen vrije kavels in woonprogramma	Besluit van College of Raad

### Weerstandvermogen grondexploitatie

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

Berekening weerstandsvermogen	
1 Stand algemene reserve grondexploitatie per 31-12-2021	€ 4.166.626
2 Geprognosticeerd resultaat complexen grondexploitatie	0
<b>3 Beschikbare weerstandscapaciteit (1+2)</b>	<b>€ 4.166.626</b>
Geschatte risico's voor de komende jaren (claims),	
<b>4 Zijnde de benodigde weerstandscapaciteit</b>	<b>€ 2.146.078</b>
<b>Ratio weerstandsvermogen (3/4)</b>	
	<b>1,94</b>

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 er sprake van een goed gezond weerstandsvermogen.

**Vervolg**

De bovenstaande verplichte winstneming van Boschkens is al verwerkt in de jaarrekening 2021. De eerstvolgende herziening van de grondexploitaties zal worden opgesteld in het voorjaar 2023.

**Communicatie**

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

**Bijlagen**

Niet van toepassing.

---